

Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.6.2023

71. Žádost o prominutí části nájemného - Hrstková Design s.r.o.

Anotace

Žádost společnosti Hrstková Design s.r.o. IČO: 26308045 o částečné prominutí nájemného z prostor sloužících podnikání nacházejících se v objektu Schrattenbachova paláce v Brně a pronajatých na základě smlouvy č. 7313032534 ze dne 11. 6. 2013. Objekt je svěřen Knihovně Jiřího Mahena v Brně, příspěvkové organizaci.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** žádost společnosti Hrstková Design s.r.o., se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 26308045 o prominutí části nájemného, týkající se prostor pronajatých na základě smlouvy č. 7313032534 ze dne 11. 6. 2013.
- 2. schvaluje** prominutí části nájemného za období listopad 2022 až duben 2023 ve výši 54 779,60 Kč společnosti Hrstková Design s.r.o., se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 26308045 na základě nájemní smlouvy č. 7313032534 ze dne 11. 6. 2013.

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na své schůzi č. R9/035 konané dne 7. 6. 2023 a doporučila Zastupitelstvu města Brna přijmout výše uvedený návrh usnesení. Schváleno jednomyslně 8 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Kateřina Vorlíčková

vedoucí odboru - Odbor kultury

13.6.2023 v 11:07

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - 1. úsek

13.6.2023 v 10:58

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 4
Příloha (Vyzva.pdf)	5 - 5
Příloha (Dodatek_k_vyzve.pdf)	6 - 6
Příloha (Vyjádření KJM.pdf)	7 - 8

Důvodová zpráva

Dne 26. 1. 2023 byla zaslána na Odbor kultury Magistrátu města Brna (dále jen „OK MMB“) žádost společnosti Hrstkova Design s.r.o., IČO: 26308045 v zastoupení advokáta JUDr. Pavla Bohorodčanera o prominutí části nájemného. Žádost byla dále doplněna a aktualizována přípisem ze dne 5. 4. 2023.

Společnost Hrstkova Design s.r.o. (dále je „žadatel“) má pronajaty prostory v prostorách Schrattenbachova paláce v Brně na adrese Koblížná 4, Brno 602 00 na základě smlouvy č. 7313032534 o nájmu nebytových prostor ze dne 11. 6. 2013. Objekt je svěřen Knihovně Jiřího Mahena, příspěvkové organizaci a prostory byly pronajaty za účelem prodeje designového interiérového vybavení (obrazy, květiny, nádobí apod.)

Od 1. 11. 2022 se na objektu opravovala fasáda s termínem dokončení nejdéle do 30. 4. 2022. Žadatel upozorňuje, že z důvodu prací bylo několikrát znemožněno vstupu do prodejny (tuto skutečnost dokládá krátkým videem a fotografií pracovníka na štaflích před vchodem). Dále uvádí jako překážku v užívání prostor zvýšené množství prachu z realizované práce, a to po celou dobu rekonstrukce.

Žadatel ve své žádosti uvádí, že dle § 2205 písm. c) zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, musí pronajímatel zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor. Z těchto důvodů žadatel požaduje prominutí části nájemného za období od 1. 11. 2022 do 30. 4. 2023 ve výši 136 949 Kč (což tvoří 50 % nájemného za období rekonstrukce). Po valorizaci nájemného činí v roce 2023 měsíční splátka 47 738 Kč.

O stanovisko k žádosti byl požádán správce budovy, které bylo doručeno na OK MMB dne 17. 4. 2023. Dle Knihovny Jiřího Mahena nemá žadatel náležité podklady ani vysvětlení k žádosti o slevu z nájemného. Práce na fasádě byly od začátku prováděny se snahou co nejméně omezit provoz knihovny i nájemníků. Byl zvolen postup bez umístění pevného lešení, na práce byl zabírán jen nezbytně nutný prostor. Ihned po stížnosti paní Hrstkové ze dne 24. 1. 2023 na opakované narušování provozu byl dohodnut s dodavatelem stavby harmonogram na provádění prací mimo její otevírací dobu, byly využity i soboty. Drobné vysprávky omítek, při kterých byl zedník vyfocen před vchodem do prodejny, trvaly vždy jen několik minut. Průběh rekonstrukce popisuje i Ing. Karel Šolc, stavbyvedoucí, který doplňuje, že opravy byly prováděny s ohledem na nájemce a jejich co nejmenší omezení od počátku stavby.

Knihovna Jiřího Mahena se snížením nájemného nesouhlasí, naopak uvádí, že opravená fasáda, výkladce a vstupní dveře přispívají k atraktivitě prostředí Schrattenbachova paláce.

Materiál byl projednáván na Poradě vedení města Brna konané dne 3. 5. 2023, která souhlasila s prominutím části nájemného společnosti Hrstkova Design s.r.o. ve výši 20 % tj. 54 779,60 Kč v období listopad 2022 až duben 2023. Porada vedení dále uložila vedoucí OK MMB předložit materiál k projednání orgánům města.

Komise kulturní RMB projednala materiál na R9/KK/07. schůzi dne 30. 5. 2023. Usnesení byla přijata. Přítomno: 10 členů – 9 pro, 0 proti, 1 se zdržela/ze 13 členů

Rada města Brna

1. bere na vědomí

žádost společnosti Hrstkova Design s.r.o., se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 26308045 o prominutí části nájemného, týkající se prostor pronajatých na základě smlouvy č. 7313032534 ze dne 11. 6. 2013.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit

prominutí části nájemného za období listopad 2022 až duben 2023 ve výši 54 779,60 Kč společnosti Hrstkova Design s.r.o., se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 26308045 na základě nájemní smlouvy č. 7313032534 ze dne 11. 6. 2013.

Ing. Stanislav Michálek	Mgr. Ilona Sedláková	Jiřina Bočková	Kristýna Černá	MUDr. Alena Gruberová	Zdeněk Helbich	Mgr. Miriam Kolářová	Mgr. Monika Lukášová Spilková, Ph.D.	doc. MUDr. Tomáš Skříčka, CSc.	David Řepa	Petr Šafařík	Ing. Jana Bohuňovská	Mgr. Luděk Kocman
Pro	Zdržela	-----	Pro	Pro	Pro	-----	Pro	-----	Pro	Pro	Pro	Pro

Materiál byl předložen Radě města Brna na její R9/035. schůzi konanou dne 7. června 2023. Usnesení byla přijata.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. bere na vědomí

žádost společnosti Hrstkova Design s.r.o., se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 26308045 o prominutí části nájemného, týkající se prostor pronajatých na základě smlouvy č. 7313032534 ze dne 11. 6. 2013.

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit

prominutí části nájemného za období listopad 2022 až duben 2023 ve výši 54 779,60 Kč společnosti Hrstkova Design s.r.o., se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 26308045 na základě nájemní smlouvy č. 7313032534 ze dne 11. 6. 2013.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	--	pro	pro	--	pro	pro	nepřítomen

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor kultury
Dominikánské náměstí 1, Brno

Na vědomí

Knihovna Jiřího Mahena
Koblišná 70/4, Brno

DATOVOU ZPRÁVOU

V Brně dne 26. 1. 2023

Věc: Výzva k poskytnutí slevy na nájemném

Vážení,

obracím se na Vás v právním zastoupení společnosti **Hrstková Design s.r.o.**, se sídlem Příkop 843/4, 602 00 Brno, IČO 26308045, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 43061 (dále jen jako „**Klient**“), plnou moc přikládám.

Na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 7313032534 ze dne 11.6.2013 uzavřené mezi Vámi jako pronajímatelem a Klientem jako nájemcem („**Smlouva**“) má Klient v nájmu nebytové prostory v přízemí domu č.p. 70, část obce Brno - město na pozemku p.č. 143 v k.ú. Město Brno a obci Brno na adrese Poštovská 70/2 („**Prostor**“ a „**Dům**“).

Od 1.11.2022 se na Domě opravuje fasáda, dle informací společnosti tuto opravu realizující budou opravy probíhat až do 30.4.2023. V Prostoru Klient provozuje obchod s designovými interiérovými materiály, což je ve Smlouvě explicitně uvedeno. Klient má v několika případech zdokumentováno, že realizace prací znemožňovala zákazníkům vstup do Prostoru, ztížený přístup a zvýšené množství prachu realizované práce vyvolávají permanentně.

Podle ustanovení § 2205 písm. c) zákona č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („**občanský zákoník**“) jste Klientovi jako nájemci povinni zajistit nerušené užívání Prostoru, přičemž tuto svoji zákonnou povinnost již třetí měsíc porušujete a máte tak v úmyslu činit minimálně další tři měsíce. Lze jednoznačně konstatovat, že oprava dlouhodobě ztěžuje užívání Prostoru nad míru obvyklou a Klientovi vzniklo právo na slevu z nájemného v souladu s ustanovením § 2210 odst. 2 občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že Klient užívá Prostor dlouhodobě a má zájem řešit věc smírně, navrhuje touto cestou sjednání dodatku ke Smlouvě, v němž by smluvní strany sjednaly na období odpovídající době trvání oprav, tedy 6 měsíců, snížené nájemné, a to o 50 % oproti běžnému nájemnému. V případě dosažení dohody by rovněž Klient neuplatňoval vzniklou majetkovou újmu. Zdvořile žádám o Vaše stanovisko k výše uvedenému a případně zaslání návrhu dodatku do deseti dnů od data doručení tohoto dopisu.

S pozdravem

JUDr. Pavel Bohorodčaner, advokát

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor kultury
Dominikánské náměstí 1, Brno

DATOVOU ZPRÁVOU

V Brně dne 5. 4. 2023

Věc: Dodatek k výzvě k poskytnutí slevy na nájemném ze dne 26.1.2023

Vážení,

obracím se na Vás v právním zastoupení společnosti **Hrstková Design s.r.o.**, se sídlem Příkop 843/4, 602 00 Brno, IČO 26308045, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 43061 (dále jen jako „**Klient**“) v návaznosti na výzvu k poskytnutí slevy na nájemném ze dne 26.1.2023 („**Výzva**“) dle smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 7313032534 ze dne 11.6.2013 uzavřené mezi Vámi jako pronajímatelem a Klientem jako nájemcem („**Smlouva**“), na základě které má Klient v nájmu nebytové prostory v přízemí domu č.p. 70, část obce Brno - město na pozemku p.č. 143 v k.ú. Město Brno a obci Brno na adrese Poštovská 70/2 („**Prostor**“).

Ve Výzvě Klient navrhoval z důvodů tam uvedených sjednání dodatku ke Smlouvě, v němž by smluvní strany sjednaly na období 6 měsíců, snížené nájemné, a to o 50 % oproti běžnému nájemnému.

Výzva byla dne 3.4.2023 doplněna o videodokumentaci, z níž vyplývá, že probíhající opravy významně komplikují až znemožňují v době realizace vstup zákazníků do Prostoru.

Tímto dodatkem Klient upravuje Výzvu v tom smyslu, že již nepožaduje uzavření dodatku ke Smlouvě, ale pouze poskytnutí slevy na nájemném, a to za období šesti měsíců, tedy od 1.11.2022 do 30.4.2023 (stanovená doba trvání oprav) a ve výši 50 % oproti běžnému nájemnému. Požadovaná výše slevy za dané období činí částku 136.949,- Kč.

S pozdravem

JUDr. Pavel Bohorodčaner, advokát

Statutární město Brno
MMB - Odbor kultury
Bc. Lukáš Juříček
Dominikánské nám. 3
601 67 Brno

č.j.: KJM 1021/2023

Vyřizuje Ing. Antošová

V Brně 17. dubna 2023

Věc: Sdělení k žádosti o poskytnutí slevy na nájemném z důvodu oprav na fasádě po 1. NP, objektu Koblížná č.p. 70, na pozemku p.č. 143 Město Brno, v přízemí Schrattenbachova paláce společnosti Hrstková Design, s.r.o., IČ: 26308045

Vážený pane Juříčku,


na základě kopie dopisu: Výzva k poskytnutí slevy na nájemném ze dne 26. 1. 2023 a Dodatku k výzvě k poskytnutí slevy na nájemném ze dne 5. 4. 2023 na statutární město Brno se vyjadřujeme k žádosti pana JUDr. Pavla Bohorodčanera, advokáta o snížení nájemného takto:

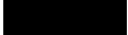
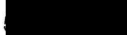
Nájemník Hrstková Design, s.r.o. požaduje snížené nájemné o 50 % po dobu 6 měsíců oproti běžnému nájemnému, k čemuž nemá odpovídající podklady ani vysvětlení. Prodejna po celé období byla otevřena.

Práce na opravě fasády byly od počátku prováděny se snahou co možná nejméně omezit provoz knihovny i nájemníků. Proto byl zvolen postup bez umístění pevného lešení, na práce byl zabírán jen nezbytně nutný prostor. Ihned po stížnosti paní Hrstkové ze dne 24. 1. 2023 na opakované narušování provozu prodejny byl dohodnut s dodavatelem stavby harmonogram na provádění prací mimo její prodejní dobu, byly využity i soboty. Drobné výprávkování omítek, při kterých byl zedník focen před vchodem do prodejny, trvaly vždy jen několik minut, žádný zákazník nebyl zaznamenán.

Se snížením nájemného nesouhlasíme, naopak čistá natřená fasáda, výkladce a vstupní dveře přispívají k atraktivitě prostředí Schrattenbachova paláce.

Podáváme toto sdělení a jsme s pozdravem


Ing. Libuše Nivnická
ředitelka KJM

Spojovatelka:  ředitel:  e-mail: kjm@kjm.cz, <http://www.kjm.cz>
IČO: 00101494, DIČ: CZ00101494, bankovní spojení: KB Brno-město, č. ú.: 101739621/0100.
KJM je registrována u Krajského soudu v Brně, Pr 33/1.



Juříček Lukáš (MMB_OK)

Od: Antošová Irena, Ing. [REDACTED]
Odesláno: pátek 14. dubna 2023 8:38
Komu: Juříček Lukáš (MMB_OK)
Kopie: Nivnická Libuše, Ing.
Předmět: FW: Vyjádření k provozu obchodu Hrstková

Vážený pane Juříčku.
Přeposílám stanovisko Ing. Šolce – viz níže.
Děkuji za spolupráci.
S pozdravem

Ing. Irena Antošová
Vedoucí Útvaru ekonomicko – správního

Knihovna Jiřího Mahena v Brně
Koblišná 4, 601 50 Brno

[REDACTED]
www.kjm.cz
www.facebook.com/kjmbrno



From: Karel Šolc [mailto:[REDACTED]]
Sent: Friday, April 14, 2023 8:33 AM
To: Antošová Irena, [REDACTED]
Subject: Vyjádření k provozu obchodu

Dobý den,

Práce na opravě fasády před obchodem vedle služebního vchodu do budovy Knihovny Jiřího Mahena. Práce na celé fasádě byly prováděny se snahou co možná nejméně omezit provoz nájemců a uživatelů. Na práce byl zabírán jen nezbytně nutný prostor.

Po informaci, že provoz paní Nájemkyně omezujeme jsme práce na fasádě před obchodní jednotkou kterou má v nájmu směřovali mimo její pracovní dobu. A následně i na nepracovní dny (sobotu). Rozsah prací které probíhaly na fasádě před obchodní jednotkou byly drobné vysprávky omítek které trvaly cca 30 minut a následně se pracovník přesunul na jinou část fasády. V žádném případě tam nebyl celý den. Nátěr fasády probíhal dle klimatických možností, a opět vždy jen pár minut následně pracovník postupoval dále.

Práce byly koncipovány tak aby nebylo stavěno lešení na celou fasádu ale prováděli se ze žebříku a mobilního posuvného lešení, dále byl vždy jen minimálně v nezbytně nutné velikosti zabírán prostor chodníku na který byl zřízen posuvný zábor. Od začátku stavby byly práce prováděny tak aby co nejméně omezily nájemce a uživatele obchodních jednotek.

Děkuji a přeji hezký den.

Ing. Karel Šolc
stavbyvedoucí