

Z9/02. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.11.2022

48. Žádost o prominutí části nájemného za pronájem bufetů - Brixton-gastro, s.r.o.

Anotace

Žádost společnosti Brixton-gastro, s.r.o. IČO 26247313, o prominutí části nájemného ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2011 uzavřené jménem statutárního města Brna s Národním divadlem Brno, příspěvkovou organizací IČO: 00094820.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** žádost společnosti Brixton-gastro, s.r.o. IČO 26247313, se sídlem Tkalcovská 904/6a, Zábrdovice, 602 00 Brno o prominutí části nájemného, týkající se prostor pronajatých na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2011 uzavřené jménem statutárního města Brna s Národním divadlem Brno, příspěvkovou organizací IČO: 00094820, se sídlem Dvořákova 589/11, Brno-město, 602 00 Brno.
- 2. schvaluje** prominutí části nájemného ve výši 54 445,75 Kč společnosti Brixton-gastro, s. r. o. IČO 26247313, se sídlem Tkalcovská 904/6a, Zábrdovice, 602 00 Brno na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2011 uzavřené jménem statutárního města Brna s Národním divadlem Brno, příspěvkovou organizací IČO: 00094820 se sídlem Dvořákova 589/11, Brno-město, 602 00 Brno za podmínky předchozího uhrazení všech ostatních dluhů, které má společnost ke statutárnímu městu Brno a Národnímu divadlu Brno, příspěvkové organizaci, s výjimkou dluhu ve výši 105 333,76 Kč za nájem movitých věcí a dluhu ve výši 54 445,75 Kč za pronájem bufetů.

Stanoviska

Rada města Brna projednala materiál na R8/241. schůzi konané dne 12. 10. 2022 a doporučila schválit prominutí části nájemného. Schváleno jednomyslně 8 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Kateřina Vorlíčková

vedoucí odboru - Odbor kultury

2.11.2022 v 13:53

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

2.11.2022 v 13:30

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Zadost NDB.pdf)	6 - 11

Důvodová zpráva

Společnost Brixton-gastro, s.r.o. IČO 26247313 (dále je „nájemce“) provozovala na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 29. 9. 2014 jménem statutárního města Brna s Národním divadlem Brno, příspěvkovou organizací IČO 00094820 (dále jen „organizace“) gastro provozy, konkrétně divadelní bufety, v objektech Janáčkova a Mahenova divadla v Brně.

V důsledku státem nařízených opatření proti šíření pandemie COVID-19 došlo k uzavření divadelních bufetů:

Od 10. 3. 2020 do 31. 7. 2020

Od 12. 10. 2020 do 31. 5. 2021

Z těchto objektivních důvodů nemohl nájemce používat prostory bufetů, což je účelem nájemní smlouvy. V době uzavření nájemní smlouvy se společenské akce v Národním divadle Brno konaly standardně několikrát týdně. V důsledku omezení činnosti a zastavení provozu samotného divadla, bylo znemožněno jakékoli používání bufetů, a tedy i pronajatých movitých věcí dle uzavřených smluv. Dle nájemce nebyl tedy naplněn účel smlouvy a bylo mu znemožněno nakládat s pronajatými prostory za účelem své podnikatelské činnosti.

Z výše uvedených důvodů organizace předkládá žádost nájemce o prominutí části nájemného a to ve výši **54 445,75 Kč**.

Částka navržená organizací byla ponížena o DPH, jelikož nájemce je plátcem a uznal si nárok na její odpočet.

Z částky navržené k prominutí je zároveň odečtena podpora, kterou žadatel čerpal v rámci opatření přijatých vládou ke zmírnění pandemie COVID-19 a opatření vlády, které měly zabránit jejímu šíření a jejichž vinou nebylo možné prostory užívat.

Materiál nebyl projednán v Komisi kulturní RMB z důvodu ukončení její činnosti.

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brno č. R8/241 konané dne 12.10.2022. Rada města Brna přijala toto usnesení:

Rada města Brna

Doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit prominutí části nájemného ve výši 54 445,75 Kč společnosti Brixton-gastro, s. r. o. IČO 26247313, se sídlem Tkalcovská 904/6a, Zábrdovice, 602 00 Brno na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2011 uzavřené jménem statutárního města Brna s Národním divadlem Brno, příspěvkovou organizací IČO: 00094820 se sídlem Dvořákova 589/11, Brno-město, 602 00 Brno za podmínky předchozího uhrazení všech ostatních dluhů, které má společnost ke statutárnímu městu Brnu a Národnímu divadlu Brno, příspěvkové organizaci, s výjimkou dluhu ve výši 105 333,76 Kč za nájem movitých věcí a dluhu ve výši 54 445,75 Kč za pronájem bufetů.

Schváleno jednomyslně 8 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

Odbor kultury Magistrátu města Brna

Dominikánské nám. 3
602 67 00 Brno

V Brně dne 14.9.2022

Žádost o udělení souhlasu s prominutím pohledávky

Vážená paní vedoucí,

Národní divadlo Brno obdrželo od nájemce -společnost Brixton-gastro,s.r.o.- dne 12.5.2022 žádost o prominutí dlužného nájemného z důvodu mimořádných opatření orgánů veřejné moci v souvislosti s epidemií koronaviru. Součástí žádosti nájemce je také informace o tom, že nájemce žádal o statni podporu covid-nájemné a v jaké výši. Společnost Brixton-gastro současně sdělila Národnímu divadlu Brno, že veškeré finanční příspěvky, které čerpala z „covidových“ programů, byly vázány pouze na pronájem nebytových prostor a žádná z podpor, které byly zpřístupněny společností jejího typu, neumožňovaly uplatnění nákladů na vybavení prostor (movité věci), a požádala o shovívavost při vyřizování žádosti o prominutí dlužného nájemného z důvodu velice těžké situace, kterou společnost zažila.

I.

Národní divadlo Brno se na Vás obrací s žádostí o předložení materiálu orgánům města Brna ve věci

„Udělení souhlasu s prominutím pohledávky, a to nájemného nebytových prostor bufetů v areálu Janáčkova divadla a Mahenova divadla NdB a nájemného za movité věci - vybavení divadelních bufetů – společnosti Brixton–gastro, s.r.o., celkem ve výši Kč 159 779,51 bez DPH , a to v souvislosti s opatřeními proti pandemii koronaviru SARS a do té výše, která nebyla kryta kompenzací nájemného ze strany státu.

Zdůvodnění:

Společnost Brixton-gastro, s.r.o. byla nájemcem nebytových prostor bufetů a movitých věcí – vybavení divadelních bufetů - v areálu Janáčkova divadla a Mahenova divadla NdB na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2011 ve znění pozdějších dodatků (dále také jako „**Smlouva**“). Nájemní smlouva na nebytové prostory byla uzavřena z úrovně Statutárního města Brna, kdy působnost ve věci uzavření této smlouvy byla Zřizovací listinou svěřena příspěvkové organizaci Národnímu divadlu Brno. Touto smlouvou NdB přenechalo k užívání čtyři, resp. pět divadelních bufetů v objektech Janáčkova divadla v Brně a Mahenova divadla v Brně. Předmětem dané Smlouvy bylo zajištění provozu všech bufetů ze strany Brixton-gastro, s.r.o. na veškerých konaných společenských akcích Národního divadla Brno za přítomnosti diváků. Hlavní faktor, od něhož se odvíjel nájemní vztah, byla četnost představení a společenských akcí Národního divadla Brno. S ohledem na tuto četnost byla mj. sjednána i výše nájemného.

V době uzavření Smlouvy se společenské akce v Národním divadle Brno standardně konaly několikrát do týdne. V důsledku pandemie COVID-19 však Národní divadlo Brno od 10. března roku 2020 přerušilo pořádání předemtných představení a provoz samotného divadla byl zastaven. V důsledku tohoto omezení a přerušení konání společenských akcí, došlo k situaci, že společnost Brixton-gastro bylo zcela znemožněno užívat veškeré bufety v souladu se Smlouvou, a to bez jeho zavinění.

Jednou ze základních povinností pronajímatele je dle ust. § 2205 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Uvedeným omezením a znemožněním účelu nájmu tak došlo ze strany NdB, a to bez jeho zavinění k porušení dané povinnosti ze Smlouvy.

Vzhledem ke skutečnosti, že společnost Brixton-gastro nemohla předemtné prostory užívat v souladu s ujednaným účelem, neboť jí toto její právo bylo znemožněno, je ke zvážení požadovat po ní úhradu nájemného za období, kdy nemohla společnost předemtné prostory užívat.

Společnosti Brixton-gastro byly v souvislosti s mimořádnými opatřeními poskytnuty státní příspěvky z programu Covid nájemné (dále také jako „Covid nájemné“), a to za období 2020–2021, jež v souhrnné výši činí částku ve výši **35.821,49 Kč**.

S ohledem na skutečnost, že nájemce za NdB eviduje dlužnou částku rovnající se kauci v evidenci na účtu 324 ve výši **30 000,00 Kč**, bude tato částka za souhlasu nájemce započtena proti dlužné částce za nájem movitých a nemovitých věcí **240 878,00 včetně DPH (195 601,00 bez DPH)**.

Přehled vyloučených dob provozu s vyčíslením nájemného v těchto vyloučených dobách je uvedeno v následující tabulce:

1. uzavření divadelních bufetů:

od 10.3.2020 do 31.7.2020

od 12. 10. 2020 do 31.5.2021

2. Dluh Brixton-gastro, s.r.o. celkem v souvislosti s nájmem v Kč včetně DPH a bez DPH:

Nájem movitých věcí – celkem 131 655,00 včetně DPH

105 333,76 bez DPH

Pronájem bufetů MD a JD celkem 109 223,00 včetně DPH

90 267,24 bez DPH

Mezisoučet

240 878,00 včetně DPH

195 601,00 bez DPH

Jelikož je Brixton-gastro, s.r.o. plátcem DPH a uznal si nárok na odpočet DPH z NdB vystavených faktur, vycházíme při výpočtu částky k prominutí z ceny bez DPH, tj.

195 601,00 Kč. Tuto částku následně ponížujeme o státní příspěvky z Covid nájemné, tj. o částku 35 821,49 Kč.

Navrhovaná částka k prominutí: **159 779,51 Kč bez DPH**

V příloze přikládáme:

- Žádost Brixton-gastro, s.r.o o prominutí dlužného nájemného z důvodu mimořádných opatření orgánů veřejné moci v souvislosti s epidemií koronaviru

s přehledem poskytnutých státních příspěvků z programu Covid ze dne 12.05.2022

- Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2011 ve znění pozdějších dodatků (včetně dodatků)
- Smlouvu o nájmu věci ze dne 15.7.2019
- celkový přehled fakturace nájmu

II.

V důsledku státem nařízených opatření proti šíření pandemie koronaviru COVID-19, došlo k uzavření divadelních bufetů:

od 10.3.2020 do 31.7.2020

od 12. 10. 2020 do 31.5.2021

Z těchto objektivních důvodů charakteru vyšší moci nemohl nájemce provozovat divadelní bufety, a nemohl tedy užívat ani vybavení těchto prostor k činnosti, která je účelem nájemní smlouvy na nebytové prostory uzavřené Statuárním městem Brnem, kdy působnost ve věci uzavření této smlouvy byla zřizovací listinou svěřena příspěvkové organizaci Národnímu divadlu Brno. V důsledku toho nemohl být naplněn účel užívání předmětu nájmu a nájemce neměl příjmy z podnikání v těchto prostorách a nebyl schopen hradit nájemné a služby.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti rozhodlo Národní divadlo Brno, že termín fakturace nájemného za období mimořádného stavu (uzavření bufetů) se, počínaje fakturací za 10/2020, posouvá k poslednímu dni měsíce, ve kterém dojde k obnovení provozu bufetů.

K obnovení provozu bufetů došlo 1. června 2021.

III.

Národní divadlo Brno z výše uvedených důvodů navrhuje, aby pohledávka Národního divadla Brno za společností Brixton-gastro ve výši **159 779,51 Kč bez DPH** byla společností prominuta. Podle Zásad vztahu orgánů statutárního města Brna k příspěvkovým organizacím - Příloha č. 3 Hospodaření s majetkem, článek 5, odst. 5.2, písm. c), musí organizace prominutí pohledávky vyšší než 20 000,- Kč, předložit prostřednictvím odvětvového útvaru ke schválení orgánům města Brna.

Návrh usnesení:

„Orgány města Brna schvalují prominutí částky **159 779,51 Kč bez DPH** společnosti Brixton-gastro, s.r.o., která představuje nájemné za užívání nebytových prostor bufetů v areálu Janáčkova divadla a Mahenova divadla NdB, nájemné za movité věci, t.j. vybavení nebytových prostor divadelních bufetů Národního divadla Brno, a za služby s nájmem spojené za dobu, kdy nájemce nemohl nebytové prostory a vybavení užívat z důvodu vládou nařízeného uzavření restaurací (opatření proti šíření pandemie koronaviru COVID-19).“

Děkuji za vyřízení a jsem s pozdravem



Národní divadlo Brno, příspěvková organizace

NdB Národní
divadlo
Brno
příspěvková organizace
Dvořákova 11, 602 00 Brno
IČ: 00094820 • DIČ: CZ00094820

		Název partnera	K úhradě	bez DPH	dph	
Faktura	2020030177	Brixton-gastro, s.r.	17,316.00	10,840.00	6,476.00	Nájem movitých věcí
Faktura	2020030253	Brixton-gastro, s.r.	12,439.00	10,280.00	2,159.00	Nájem movitých věcí
Faktura	2020030323	Brixton-gastro, s.r.	24,878.00	20,560.00	4,318.00	Nájem movitých věcí
Faktura	2021030006	Brixton-gastro, s.r.	12,439.00	10,280.00	2,159.00	Nájem movitých věcí
Faktura	2021030016	Brixton-gastro, s.r.	12,439.00	10,280.00	2,159.00	Nájem movitých věcí
Faktura	2021030047	Brixton-gastro, s.r.	13,633.00	11,266.88	2,366.12	Nájem movitých věcí
Faktura	2021030074	Brixton-gastro, s.r.	12,837.00	10,608.96	2,228.04	Nájem movitých věcí
Faktura	2021030130	Brixton-gastro, s.r.	12,837.00	10,608.96	2,228.04	Nájem movitých věcí
Faktura	2021030131	Brixton-gastro, s.r.	12,837.00	10,608.96	2,228.04	Nájem movitých věcí

131,655.00 105,333.76 26,321.24

Faktura	2021030005	Brixton-gastro, s.r.	52,918.00	43,734.18	9,183.82	Pronájem bufetů MD a JD 1q 2021
Faktura	2021030050	Brixton-gastro, s.r.	1,655.00	1,367.46	287.54	Pronájem bufetů MD a JD 1q 2021 doúčtování inflace
Faktura	2021030077	Brixton-gastro, s.r.	54,650.00	45,165.60	9,484.40	Pronájem bufetů MD a JD 2q 2021

109,223.00 90,267.24 18,955.76

Faktura	2021030080	Brixton-gastro, s.r.	813.00	813.00		Služby 3/2021
Faktura	2021030109	Brixton-gastro, s.r.	752.00	752.00		Služby 4/2021
Faktura	2021030146	Brixton-gastro, s.r.	676.00	676.00		Služby 5/2021
Faktura	2021030174	Brixton-gastro, s.r.	589.00	589.00		Služby 6/2021
Faktura	2021030191	Brixton-gastro, s.r.	596.00	596.00		Služby 7/2021

3,426.00 3,426.00

244,304.00 199,027.00 45,277.00

**Národní divadlo Brno,
příspěvková organizace**
Dvořákova 11
657 70 Brno

V Brně 12.05.2022

Žádost o prominutí nájemného z důvodu mimořádných opatření orgánů veřejné moci v souvislosti s epidemií koronaviru

Vážení,

v právním zastoupení obchodní společnosti **Brixton-gastro, s.r.o.**, IČ: 262 47 313, se sídlem Lidická 1862/14, Černá Pole, 602 00 Brno (dále také jako „**Klient**“) se na Vás dovoluji obrátit s níže uvedenou žádostí o prominutí hrazení dlužného nájemného.

str. 1

Na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 31. 8. 2011 ve znění pozdějších dodatků (dále také jako „**Smlouva**“), jste se zavázali Klientovi přenechat k užívání čtyři, resp. pět divadelních bufetů v objektech Janáčkova divadla v Brně a Mahenova divadla v Brně. Předmětem dané Smlouvy bylo zajištění provozu všech bufetů ze strany Klienta na veškerých konaných společenských akcích Národního divadla Brno za přítomnosti diváků. Hlavní faktor, od něhož se odvíjel nájemní vztah mezi Vámi a Klientem, byla četnost představení a společenských akcí Národního divadla Brno.

Dne 31. 10. 2021 obdržel Klient Váš přípis, kterým byl vyzván k potvrzení zůstatku pohledávky odpovídající neuhrazenému nájemnému za období od 08/2020 do 08/2021, jejichž seznam uvádíte v předmětném přípise vč. konkrétních částek, které v součtu tvoří částku ve výši **244.304,- Kč**.

Jak již bylo uvedeno zajištění provozu a užívání bufetů Klientem bylo dle Smlouvy navázáno na četnost a pořádání divadelních představení konajících se v Národním divadle Brno. S ohledem na tuto četnost byla mj. sjednána i výše nájemného.

V době uzavření Smlouvy se společenské akce v Národním divadle Brno standardně konaly několikrát do týdne. V důsledku pandemie COVID-19 však Národní divadlo Brno od března roku 2020 přerušilo pořádání předmětných představení a provoz samotného divadla byl zastaven. V důsledku tohoto omezení a přerušování konání společenských akcí, došlo k situaci, že Klientovi bylo zcela znemožněno užívat veškeré bufety v souladu se Smlouvou, a to bez jeho zavinění. Zdůrazňuji, že tento stav trval beze změny po celou dobu, za kterou je po Klientovi vyžadováno uhrazení shora uvedeného nájemného ve výši 244.304,- Kč.

Jednou ze základních povinností pronajímatele je dle ust. § 2205 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Uvedeným omezením a

znemožněním účelu nájmu tak došlo z Vaší strany k porušení dané povinnosti a také samotné Smlouvy. Dle ust. § 2213 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku hradí nájemce nájemné nejen na základě samotné možnosti předmět nájmu užívat, ale také pouze za předpokladu, že předmět nájmu bude po celou dobu nájmu použitelná a způsobilý k ujednanému či obvyklému účelu.

Vzhledem ke skutečnosti, že Klient nemohl předmětné prostory užívat v souladu s ujednaným účelem, neboť mu toto jeho právo bylo znemožněno, je Klient zcela přesvědčen, že je nepřípustné po něm požadovat úhradu nájemného za období, kdy mu bylo nemohl předmětné prostory užívat.

Tímto zároveň sděluji, že Klientovi byly v souvislosti s mimořádnými opatřeními poskytnuty státní příspěvky z programu Covid nájemné (dále také jako „**Covid nájemné**“), a to za období 2020–2021, jež v souhrnné výši činí částku ve výši **35.821,49 Kč**.

S ohledem na shora uvedené si Vás tímto dovoluji požádat o prominutí shora uvedeného neuhrazeného nájemného poníženého o poskytnuté Covid nájemné, a tedy o prominutí úhrady částky ve výši 208.482,51 Kč ze strany Klienta jakožto nájemce.

Nad rámec shora uvedeného Vás však zároveň vyzývám k vrácení částky rovnající se vratné jistotě ve výši **30.000,- Kč** (dále také jako „**Kauce**“), na kterou Klientovi vznikl nárok v souladu s čl. IV. odst. 1 a odst. 3 smlouvy o nájmu věci ze dne 15. 7. 2019. Sjednané podmínky k navrácení uhrazené Kauce Klientovi byly nepochybně naplněny, neboť při skončení nájmu řádně vyklidil veškeré prostory a předal sjednané movité věci, přičemž s Vámi o této skutečnosti dne 25. 6. 2021 sepsal protokol o předání a převzetí prostor sloužících k podnikání a movitých věcí, které tvoří vybavení bufetů v Janáčkově divadle a v Mahenově divadle.

Vzhledem ke skutečnosti, že byly naplněny sjednané podmínky k navrácení uhrazené Kauce Klientovi, a současně na základě prominutí nájemného by tak Klientovi zbývala k úhradě částka 35.821,49 Kč, navrhuji obě částky započíst s tím, že rozdíl ve výši 5.281,49 Kč bude ze strany Klienta následně uhrazen.

str. 2

S pozdravem

za **Brixton-gastro, s.r.o.**

Mgr. Miroslav Penka
Advokát v plné moci