

Z9/06. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.4.2023

100. Žádost o vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022 za užívání nebytových prostor v budově Mendlovo nám. 14, k. ú. Staré Brno

Anotace

Předmětem materiálu je projednání žádosti společnosti ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28511298, ze dne 14. 11. 2022 o odpuštění alespoň 50 % inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Mendlovo nám. 14, č. p. 24, která je součástí pozemku p. č. 939 v k. ú. Staré Brno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** žádost společnosti ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28511298, ze dne 14. 11. 2022 o odpuštění alespoň 50 % inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Mendlovo nám. 14, č. p. 24, která je součástí pozemku p. č. 939 v k. ú. Staré Brno;
- neschvaluje** vzdání se práva na část nájemného představující 50 - 100 % zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 29.884,50 Kč - 59. 769,- Kč, vůči nájemci ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28511298, za užívání nebytových prostor v budově Mendlovo nám. 14, č. p. 24, která je součástí pozemku p. č. 939 v k. ú. Staré Brno.

Stanoviska

Radě města Brna byl materiál předložen na schůzi č. R9/024 konanou dne 29. 3. 2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Richard Elleder

vedoucí odboru - Odbor správy majetku

28.3.2023 v 10:34

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.3.2023 v 09:17

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1
	-
	2
	3
Obsah materiálu	-
	3
	4
Důvodová zpráva	-
	5
	6
Příloha	-
(ZMB_23_04_04_OSM_zadost_odpusteni_inflace_Mendlovo_nam_14_Ceska_lekarna_zadost.pdf)	7

Důvodová zpráva

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 939 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, včetně budovy č. p. 24, která je jeho součástí, na adrese Mendlovo nám. 14. Jedná se o zděný řadový čtyřpodlažní bytový dům. V 1. NP užívá nebytové prostory nájemce ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28511298, jako lékárnu na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6619034594 ze dne 21. 11. 2019.

Odbor správy majetku MMB eviduje žádost nájemce ze dne 14. 11. 2022 ve věci neuplatnění 100 % míry inflace za rok 2022, ale pouze v maximální výši 50 %. Žadatel žádost odůvodňuje zhoršenou ekonomickou situací, vysokou cenou energií a nízkou marží, se kterou lékárna pracuje.

Srovnání nájemného:

V roce 2022 činilo nájemné žadatele 395.827,- Kč ročně.

V roce 2023 činí nájemné po navýšení nájemného o míru inflace za rok 2022 částku 455.596,- Kč ročně (rozdíl 59.769,- Kč ročně).

Vedle společnosti ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., se na vedení města Brna nebo Odbor správy majetku MMB obrací i někteří další nájemci s žádostmi o slevu nájemného nebo o prominutí navýšení nájemného o inflaci nebo o její část.

Odbor správy majetku MMB proto tyto žádosti předložil k projednání Poradě vedení města Brna k posouzení a zaujetí stanoviska, zda souhlasit se snížením nájemného, příp. zda odpustit inflační navýšení. Současně s předložením žádostí Odbor správy majetku MMB upozornil na některá úskalí, která by mohla vzniknout v souvislosti s možným odpuštěním inflačního navýšení, kterými jsou zejména tato:

- 1) Negativní dopad na příjmovou stránku rozpočtu města. Odbor správy majetku MMB spočítal, o jakou přibližnou částku by město přišlo v hypotetickém případě odpuštění inflačního navýšení všem nájemcům jím spravovaných nemovitostí. Pokud by se jednalo pouze o nebytové prostory, činila by tato částka cca 5,8 mil. Kč, pokud by se jednalo o nebytové prostory i pozemky, činila by částka cca 9,5 mil. Kč.
- 2) Případné odpuštění pouze některým nájemcům může vzbudit negativní reakce nájemců ostatních. Bylo by případně systémovější nastavit určitá kritéria, dle kterých bude postupováno (např. dle povahy subjektu, potřebnosti vykonávané činnosti pro veřejnost apod.).
- 3) Odbor správy majetku MMB se s inflačním navyšováním nyní potýká rovněž na výdajové straně. Někteří dodavatelé služeb v souladu s uzavřenými smlouvami přirozeně navýšili své ceny, které městu účtují, o inflaci (např. úklid, ostraža apod.).

V případě tzv. odpuštění inflačního navýšení se z procesního hlediska jedná o vzdání se práva, neboť realizace inflační doložky sjednané v nájemní smlouvě již byla nájemci oficiálně oznámena. Vzhledem k tomu, že se jedná o částku přesahující 20.000,- Kč, je orgánem příslušným k rozhodnutí o této otázce Zastupitelstvo města Brna.

Stanovisko Porady vedení města Brna:

Porada vedení na jednání konaném dne 1. 3. 2023 nesouhlasila s odpuštěním navýšení nájemného o meziroční inflaci roku 2022 žadatelem.

Projednáání v Komisi bydlení RMB:

Komise bydlení RMB projednala materiál dne 20. 3. 2023 a přijala usnesení:

Komise bydlení RMB doporučuje Radě města Brna doporučit Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí žádost společnosti ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28511298, ze dne 14. 11. 2022 o odpuštění alespoň 50 % inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Mendlovo nám. 14, č. p. 24, která je součástí pozemku p. č. 939 v k. ú. Staré Brno;

neschválit vzdání se práva na část nájemného představující 50 – 100 % zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 29.884,50 Kč – 59. 769,- Kč, vůči nájemci ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28511298, za užívání nebytových prostor v budově Mendlovo nám. 14, č. p. 24, která je součástí pozemku p. č. 939 v k. ú. Staré Brno.

Hlasování: 10 pro, 0 proti, 0 se zdržel/ze 13 členů

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jilková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Vojtěch Vašák	Bc. Kment	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro

Projednáání v Radě města Brna:

Materiál byl předložen na schůzi Rady města Brna č. R9/023 konanou dne 22. 3. 2023, přičemž byl v rámci projednávání programu schůze stažen.

Materiál byl opětovně předložen na schůzi Rady města Brna č. R9/024 konanou dne 29. 3. 2023.

Škarvadová Dana (MMB_OSM)

Od: Macholánová Lenka (MMB_OSM)
Odesláno: úterý 10. ledna 2023 14:52
Komu: Škarvadová Dana (MMB_OSM)
Předmět: FW: Dr.Max Brno Mendlovo náměstí 24/14 - žádost o uplatnění indexace do 50%

Kategorie: Červená kategorie

JUDr. Lenka Macholánová
právník
Odbor správy majetku
Magistrát města Brna | Husova 164/3, 601 67 Brno

www.brno.cz | [facebook](#) | [twitter](#)

From: Gabriel Petr (MMB_OSM) [redacted]
Sent: Wednesday, November 16, 2022 9:15 AM
To: Macholánová Lenka (MMB_OSM) [redacted]
Subject: FW: Dr.Max Brno Mendlovo náměstí 24/14 - žádost o uplatnění indexace do 50%

From: ONDRŮŠEK Josef (Dr.Max CZE) <[redacted]>
Sent: Monday, November 14, 2022 8:49 PM
To: Gabriel Petr (MMB_OSM) [redacted]
Subject: Dr.Max Brno Mendlovo náměstí 24/14 - žádost o uplatnění indexace do 50%

Dobrý den pane Gabrieli,

naše společnost si od města pronajímá prostor lékárny na adrese Mendlovo náměstí 24/14, dovoluujeme se na Vás obrátit v době, kdy se aktuální ekonomická situace dotýká všech, včetně naší společnosti.

Lékárny pracují s nízkou marží kolem 20 % a současná extrémní inflace, tažená nahoru především vysokými cenami energií, na nás silně doléhá. Přibližně 60 % z tržeb lékárny, tvoří léky, jejichž ceny jsou regulované vyhláškou Ministerstva zdravotnictví a zohlednění dopadu inflace u těchto cen je prakticky nulové. Zbývajících 40 % z tržeb lékárny je volný prodej u kterého je nárůst cen jen o cca 5%, z důvodu konkurenčního prostředí mezi lékárnami a prodejem těchto produktů i přes e-shopy. Současná extrémní výše inflace se tedy nepromítá do prodejních cen lékáren.

Tuto neočekávanou situaci s inflací, jejíž poslední odhad ČNB za rok 2022 je na 16%, musíme nyní řešit i s pronajímateli s ohledem na případné navýšení nájemného o nárůst inflace od 1.1.2023.

Obracíme se proto na vás, naše pronajímatele a obchodní partnery a rádi bychom požádali o vstřícný krok ohledně neuplatnění 100 % míry inflace, ale v maximální výši 50 % vyhlášené inflace ČSÚ za rok 2022.

Nesmírně si vážíme naší spolupráce a věříme ve vzájemnou dohodu.

Děkujeme za kladné posouzení našeho návrhu a těšíme se na další spolupráci.

S přátelským pozdravem

Josef Ondrůšek
akviziční manažer



ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING a.s.
Kancelář Brno
Nové sady 996/25

www.drmax.cz www.viapharma.cz

V případě, že tato zpráva a/nebo jakékoliv její přílohy obsahují návrh smlouvy, společnost ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. vylučuje v souladu s ustanovením § 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, možnost přijetí návrhu smlouvy s jakýmkoliv změnami, dodatky či odchylkami, a to i tehdy, pokud se podstatně nemění podmínky návrhu. Navržení změn, dodatků či odchylek a/nebo připojení obchodních podmínek či odkazu na obchodní podmínky k přijetí nabídky z Vaší strany společnost ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. vždy považuje za podnět k dalšímu jednání o obsahu smlouvy. Smlouvu nelze považovat za uzavřenou, dokud nebude mezi stranami sjednán celý její obsah (zejména předmět smlouvy, cena, dodací podmínky, přechod vlastnictví, sankční ujednání, možnost ukončení smlouvy). Společnost ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. není jakoukoli svou nabídkou vázána až do okamžiku uzavření (podpisu) smlouvy osobou oprávněnou dle podpisového řádu společnosti ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. Výsledky jednání předcházejících uzavření smlouvy považuje společnost ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. za nezávazné a bez ohledu na důvod společnost ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. nenesе žádnou odpovědnost za případné ukončení nebo přerušování jednání o smlouvě. Tato zpráva a jakékoliv k ní připojené soubory mohou být důvěrné a jsou určeny pouze jejím zamýšleným adresátům.