

Z9/06. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 4.4.2023

## 101. Žádost o vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022 za užívání nebytových prostor v budově Josefská 21, k. ú. Město Brno

### Anotace

Předmětem materiálu je projednání žádosti společnosti Gelato Profi s.r.o., Jižní svahy 464/29, Ivanovice, 621 00 Brno, IČO 11813008, ze dne 3. 1. 2023 o odpuštění inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Josefská 21, č. p. 573, která je součástí pozemku p. č. 290 v k. ú. Město Brno.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** žádost společnosti Gelato Profi s.r.o., Jižní svahy 464/29, Ivanovice, 621 00 Brno, IČO 11813008, ze dne 3. 1. 2023 o odpuštění inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Josefská 21, č. p. 573, která je součástí pozemku p. č. 290 v k. ú. Město Brno;
- neschvaluje** vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 150.878,- Kč, vůči nájemci Gelato Profi s.r.o., Jižní svahy 464/29, Ivanovice, 621 00 Brno, IČO 11813008, za užívání nebytových prostor v budově Josefská 21, č. p. 573, která je součástí pozemku p. č. 290 v k. ú. Město 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 09:47

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (ZMB_23_04_04_OSM_zadost_odpusteni_inflace_Josefska_21_Gelato_Profi_zadost.pdf)	7 - 7

## Důvodová zpráva

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 290 v k. ú. Město Brno, obec Brno, včetně budovy č. p. 573, která je jeho součástí, na adrese Josefská 21. Jedná se o devítipodlažní bytový dům s 15 byty a 3 nebytovými prostory. Nebytové prostory užívají společnosti Gelato Profi s.r.o. (cukrárna), CK TOUR SPORT s.r.o. (cestovní kancelář) a DenSmileBrno s.r.o. (stomatologická ordinace).

Společnost Gelato Profi s.r.o., Jižní svahy 464/29, Ivanovice, 621 00 Brno, IČO 11813008, užívá ve 2. PP, 1. PP, 1. NP a 2. NP budovy nebytové prostory o celkové výměře 1.024,66 m<sup>2</sup> jako cukrárnu, a to na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6621034784 ze dne 29. 12. 2021 ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 3. 2022 a dodatku č. 2 ze dne 29. 7. 2022.

Odbor správy majetku MMB eviduje žádost nájemce ze dne 3. 1. 2023 o odpuštění inflační doložky. Nájemce žádost odůvodňuje nadměrným zvýšením cen surovin, energií a ostatních komodit, které by mohly být pro firmu likvidační.

Srovnání nájemného:

V roce 2022 činilo nájemné žadatele 1.143.291,- Kč ročně.

V roce 2023 činí nájemné po navýšení nájemného o míru inflace dle dodatku č. 2 od 1. 4. 2023 částku 1.410.840,- Kč ročně, z toho částky nájemného za měsíce leden, únor a březen jsou sjednány pevnými částkami dodatky ke smlouvě. Nájemce by dále měl dle smluvních ustanovení *hradit od 1. 4. 2023 nájemné ve výši 1.332.260,- Kč ročně navýšené o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace za rok 2022, stanovené Českým statistickým úřadem*. Nájemné za dobu od 1. 4. 2023 do 31. 12. 2023 by tedy mělo činit 1.150.073,- Kč (bez navýšení 999.195,- Kč). Navýšení tedy činí 150.878,- Kč.

K žádosti nájemce je dále nutné uvést, že v minulosti již žádal o slevu z nájemného, a to opakovaně, přičemž

- Rada města Brna na schůzi č. R8/209 konané dne 23. 3. 2022 schválila uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6621034784 mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společnostmi Gelato Profi s.r.o., Jižní Svahy 464/29, Ivanovice, 621 00 Brno, IČO 11813008, *týkajícího se snížení nájemného za užívání části nebytových prostor o celkové výměře 330 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. PP a 2. PP v budově Josefská 21, č. p. 573, která je součástí pozemku p. č. 290 v k. ú. Město Brno, a to o 30 % do 31. 3. 2023;*
- Rada města Brna na schůzi č. R8/228 dne 20. 7. 2022 schválila uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6621034784 mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společnostmi Gelato Profi s.r.o., Jižní Svahy 464/29, Ivanovice, 621 00 Brno, IČO 11813008, *týkajícího se snížení nájemného za užívání nebytových prostor v 2. PP, 1. PP, 1. NP a 2. NP o celkové výměře 1.024,66 m<sup>2</sup> v budově Josefská 21, č. p. 573, která je součástí pozemku p. č. 290 v k. ú. Město Brno, a to o 20 % za období od 1. 9. 2022 do 28. 2. 2023, a dále úpravy termínů plateb nájemného.*

Vedle společnosti Gelato Profi s.r.o. 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 navýšováním 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, ostraha 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 žadatelé.

#### Projednání 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 Gelato Profi s.r.o., Jižní svahy 464/29, Ivanovice, 621 00 Brno, IČO 11813008, ze dne 3. 1. 2023 o odpuštění inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Josefská 21, č. p. 573, která je součástí pozemku p. č. 290 v k. ú. Město Brno; **neschválit** vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 150.878,- Kč, vůči nájemci Gelato Profi s.r.o., Jižní svahy 464/29, Ivanovice, 621 00 Brno, IČO 11813008, za užívání nebytových prostor v budově Josefská 21, č. p. 573, která je součástí pozemku p. č. 290 v k. ú. Město Brno.**

Hlasování: 11 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	pro	omluven	pro

Projednání 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.

Magistrát města Brna- Odbor Správy majetku

Husova 3

602 00, Brno

Gelato Profi s.r.o.

Jižní Svahy 464/ 29

621 00, Brno

IČO: 118 130 08



Věc: Žádost o odpuštění inflační doložky

Na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 6621034784, cukrárna/  
kavárna Aida. Vás tímto žádáme o odpuštění inflační doložky.

V této nelehké době, důsledkem pandemie a války na Ukrajině, bychom Vás chtěli požádat o  
odpuštění inflační doložky. Neustále se zvyšující ceny surovin, energií a ostatních komodit,  
nás v této chvíli velice zatěžují a doufáme že nebudou pro naši firmu likvidační.

Věřím ve vstřícné vyřízení naší žádosti.

V Brně dne 3. 1. 2023

Gelato Profi s.r.o

Jižní Svahy 464/ 29

Petr Kaňa

Jednatel společnosti

Statutární město Brno

Doručeno: 03.01.2023

MMB/0003108/2023

listy: 1 přílohy:

druh: list/sv:



mmb1es8917415b