

Z9/06. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.4.2023

102. Žádost o vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022 za užívání nebytových prostor v budově Pekařská 52, k. ú. Staré Brno

Anotace

Předmětem materiálu je projednání žádosti společnosti Vladka Hrubá hair style, s.r.o., Pekařská 429/52, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28287851, ze dne 25. 1. 2023 o odpuštění inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Pekařská 52, č. p. 429, která je součástí pozemku p. č. 1033 v k. ú. Staré Brno.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** žádost společnosti Vladka Hrubá hair style, s.r.o., Pekařská 429/52, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28287851, ze dne 25. 1. 2023 o odpuštění inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Pekařská 52, č. p. 429, která je součástí pozemku p. č. 1033 v k. ú. Staré Brno;
- neschvaluje** vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 42.702,- Kč, vůči nájemci Vladka Hrubá hair style, s.r.o., Pekařská 429/52, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28287851, za užívání nebytových prostor v budově Pekařská 52, č. p. 429, která je součástí pozemku p. č. 1033 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 09:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (ZMB_23_04_04_OSM_zadost_odpusteni_inflace_Pekarska_52_Hruba_zadost.pdf)	6 - 6

Důvodová zpráva

Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. 1033 v k. ú. Staré Brno, obec Brno, včetně budovy č. p. 429, která je jeho součástí, na adrese Pekařská 52. Jedná se o zděný řadový třípodlažní bytový dům. V budově jsou tři nebytové prostory, které mají vstup z ulice Pekařské. Prostory užívají nájemci Pohřební a hřbitovní služby města Brna, a.s., Vladka Hrubá hair style, s.r.o. (kadeřnictví) a MgA. Hana Drozdová (prodejna pletacích přízí a zásilkovna).

Společnost Vladka Hrubá hair style, s.r.o., Pekařská 429/52, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28287851, užívá nebytové prostory v budově jako kadeřnictví, a to na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6620033199 ze dne 10. 7. 2020.

Odbor správy majetku MMB eviduje žádost nájemce ze dne 25. 1. 2023 o prominutí inflační doložky pro nájemné za rok 2023. Žádost je odůvodněna nadměrným zvýšením cen energií, materiálů a dalších vstupů, které je pro provozovnu zatěžující až likvidační.

Srovnání nájemného:

V roce 2022 činilo nájemné žadatele 282.801,- Kč ročně.

V roce 2023 činí nájemné po navýšení nájemného o míru inflace za rok 2022 částku 325.503,- Kč ročně (rozdíl 42.702,- Kč ročně).

Vedle společnosti Vladka Hrubá hair style, 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 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, 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 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 Vladka Hrubá hair style, s.r.o., Pekařská 429/52, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28287851, ze dne 25. 1. 2023 o odpuštění inflačního navýšení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Pekařská 52, č. p. 429, která je součástí pozemku p. č. 1033 v k. ú. Staré Brno;

neschválit vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 42.702,- Kč, vůči nájemci Vladka Hrubá hair style, s.r.o., Pekařská 429/52, Staré Brno, 602 00 Brno, IČO 28287851, za užívání nebytových prostor v budově Pekařská 52, č. p. 429, která je součástí pozemku p. č. 1033 v k. ú. Staré 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

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.

Statutární město Brno

Doručeno: 25.01.2023

MMB/0043638/2023

listy: přílohy:1

druh: li/sv:



mmb1es8917cdb9

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 44992785

Brno 25.1.2023

Věc: Žádost o prominutí inflační přírážky

Na základě Smlouvy o nájmu prostor sloužící k podnikání č. 6620033199 článku III., odstavec 8 je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné vždy od 1.1. kalendářního roku o poměrnou část odpovídající průměrné míře inflace.

Žádám tímto o prominutí uvedené inflační přírážky pro rok 2023. Inflační navýšení o 15,1% je vysoké a spolu s nadměrným zvýšením cen energií, materiálu a dalších vstupů je pro nás jako služby zatěžující, až likvidační.

Vladka Hrubá hair style, s.r.o.

se sídlem Pekařská 398/4, Staré Brno, 602 00 Brno
zastoupená jednatelkou Vladimírou Zdražil Hrubou
IČO: 28287851

