

Z9/06. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 4.4.2023

107. Žádost o snížení nájemného, příp. o vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, za užívání nebytových prostor v budově Dominikánské nám. 3, k. ú. Město Brno

Anotace

Předmětem materiálu je projednání žádosti společnosti HUDEBNÍ NÁSTROJE BRNO s.r.o., Veselá 197/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 02770164, ze dne 16. 2. 2023 o snížení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Dominikánské nám. 3, č. p. 197, která je součástí pozemku p. č. 617 v k. ú. Město Brno, a zároveň projednání možnosti vzdání se práva na část nájemného představující inflační navýšení za rok 2022.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. neschvaluje** vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 69.612,- Kč, vůči nájemci HUDEBNÍ NÁSTROJE BRNO s.r.o., Veselá 197/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 02770164, za užívání nebytových prostor v budově Dominikánské nám. 3, č. p. 197, která je součástí pozemku p. č. 617 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 10:35

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
	-
	1
	2
Obsah materiálu	-
	2
	3
Důvodová zpráva	-
	4
	5
Příloha	-
(ZMB_23_04_04_OSM_zadost_odpusteni_inflace_sleva_najemne_DN_3_Hudebni_nastroje_zadost.pdf)	5

Důvodová zpráva

Statutární město Brno je vlastníkem objektu Dominikánské nám. 3, č. p. 197, který je součástí pozemku p. č. 617 v k. ú. Město Brno. Jedná se o magistrátní administrativní budovu, kde se nachází i nebytové prostory, které jsou pronajímány nájemcům. Jedním z těchto nájemců je společnost HUDEBNÍ NÁSTROJE BRNO s.r.o., Veselá 197/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 02770164, která užívá nebytové prostory v 1. PP, 1. NP a 2. NP budovy o celkové výměře 221,80 m² jako prodejnu hudebních nástrojů, a to na základě smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 6617030181 ze dne 26. 1. 2017 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2019. Prostory mají dva vstupy z Dominikánského nám. a z ul. Veselé.

Žádost o snížení nájemného ze dne 16. 2. 2023 nájemce odůvodňuje souběhem okolností, které nelze ovlivnit, tj. covidovou krizí, energetickou krizí a navýšením nájemného o míru inflace, která je na rozdíl od předešlých let velmi vysoká.

Srovnání nájemného:

V roce 2022 činilo nájemné žadatele 460.992,- Kč ročně.

V roce 2023 činí nájemné po navýšení nájemného o míru inflace za rok 2022 částku 530.604,- Kč ročně (rozdíl 69.612,- Kč ročně).

Vedle společnosti HUDEBNÍ NÁSTROJE BRNO 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, potřeby 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 města Brna na jednání konaném dne 30. 1. 2023 nesouhlasila se snížením nájemného žadatelů.

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

Projednání v Komisi bydlení RMB:

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

Komise bydlení RMB doporučuje Radě města Brna

vzít na vědomí žádost společnosti HUDEBNÍ NÁSTROJE BRNO s.r.o., Veselá 197/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 02770164, ze dne 16. 2. 2023 o snížení nájemného za užívání nebytových prostor v budově Dominikánské nám. 3, č. p. 197, která je součástí pozemku p. č. 617 v k. ú. Město Brno;

neschválit snížení nájemného společnosti HUDEBNÍ NÁSTROJE BRNO s.r.o., Veselá 197/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 02770164, za užívání nebytových prostor v budově Dominikánské nám. 3, č. p. 197, která je součástí pozemku p. č. 617 v k. ú. Město Brno;

doporučit Zastupitelstvu města Brna neschválit vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 69.612,- Kč, vůči nájemci HUDEBNÍ NÁSTROJE BRNO s.r.o., Veselá 197/1, Brno-město, 602 00 Brno, IČO 02770164, za užívání nebytových prostor v budově Dominikánské nám. 3, č. p. 197, která je součástí pozemku p. č. 617 v k. ú. Město Brno.

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

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Matíková	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

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 s tím, že v návrhu usnesení je řešena pouze otázka vzdání se práva na uplatněné inflační navýšení nájemného. Otázka eventuálního snížení nájemného do budoucna bude s nájemcem řešena individuálním jednáním, přičemž případné výstupy z takového jednání budou následně předloženy příslušným orgánům města k projednání.

Věc: Žádost a prosba o snížení nájmu



Dobrý den,

Už sedm let provozujeme specializovanou prodejnu, která navazuje na tradici více než 100 let staré historie výroby hudebních nástrojů v Brně (Josef Líd). Provozovnu jsme i s velkou pomocí magistrátu renovovali a vznikla prodejna, kterou oceňují naši i zahraniční zákazníci. Jako klad vnímají i skutečnost, že nejsme jen "další kavárna", ale prodejna atraktivního zboží, která svým vzhledem dotváří pěkné prostředí lokality.

Kvůli souběhu okolností, které jsme nemohli ovlivnit, tj. covidová krize, energetická krize a důsledky války na Ukrajině, byla naše činnost značně omezena. I když se nám povedlo se značnými ztrátami po covidu znovu rozběhnout s optimistickým výhledem na lepší budoucnost, válka na Ukrajině a zdražování energií však mnohonásobně snížili poptávku po našich službách, lidé šetří a i když zákazníků máme pořád dost, většina lidí odkládá nákupy dražších nástrojů na lepší časy.

Zdražení cen energií, inflace a následné zdražení nájmu nás přinutilo k zamyšlení nad možnostmi další existence naší prodejny. Nikdo z nás neví, jak dlouho bude daná situace trvat a kdy se zvedne kupní síla zákazníků. Rozhodujeme se, zda pokračovat, či nikoliv... Jsme v situaci, kdy se budeme muset rozhodnout rychle, protože nové ceny pronájmu by mohly být pro nás likvidační. Víme, že součástí smlouvy o pronájmu je i inflační doložka, ale... mohl někdo předpokládat, že ve státě, kde byla po léta příjemná, cca 2-3 procentní inflace se stane to, čemu teď čelíme?

Proto Vás touto žádostí prosíme o úpravu-snížení ceny pronájmu .



Radek Drlík, jednatel

V Brně dne 16.2.2023

tel.:
mail



Statutární město Brno
Doručeno: 20.02.2023
MMB/0088396/2023
listy: 1 přílohy:
druh: 1/sv:

