

Z9/07. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.5.2023

41. Žádost nájemce o vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022 za užívání prostor sloužících podnikání v objektech Městského divadla Brno, příspěvkové organizace, v k. ú Černá Pole

Anotace

Žádost nájemce - společnosti Con Gusto, s. r. o., IČO 04702557, se sídlem Údolní 532/76, Veverí, 602 00 Brno o upuštění od valorizace nájemného v objektech Městského divadla Brno, příspěvkové organizace, v k. ú. Černá Pole. Nájemci byly pronajaty prostory sloužící podnikání za účelem gastroprovozu o celkové výměře 881,42m², nájemné v roce 2022 činilo 70 000 Kč za měsíc, valorizované nájemné v roce 2023 činí 80 570 za měsíc.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** žádost společnosti Con Gusto, s. r. o., IČO 04702557, se sídlem Údolní 532/76, Veverí, 602 00 Brno, o upuštění od valorizace nájemného dle smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č. 7322034301 v objektech Lidická č. 12, č. 14 a č. 16, k. ú Černá Pole, obec Brno;
- schvaluje** vzdání se práva na část nájemného představujícího zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022 ve výši 50 %, tedy o částku 63.420,- Kč, vůči nájemci Con Gusto, s. r. o., IČO 04702557, se sídlem Údolní 532/76, Veverí, 602 00 Brno, za užívání prostor sloužících podnikání v objektech Lidická č. 12, č. 14 a č. 16, k. ú Černá Pole, obec Brno.

Stanoviska

Materiál byl projednán na R9/030. schůzi Rady města Brna konané dne 3. 5. 2023 a byl doporučen ke schválení. Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Kateřina Vorlíčková

vedoucí odboru - Odbor kultury

9.5.2023 v 12:12

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - 1. úsek

9.5.2023 v 11:21

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6

Důvodová zpráva

Statutární město Brno je vlastníkem objektů

- Lidická č. p. 1861, č. or. 12, jenž je součástí pozemku p. č. 3647,
- Lidická č. p. 1862, č. or. 14, jenž je součástí pozemku p. č. 3656/1,
- Lidická č. p. 1863, č. or. 16, jenž je součástí pozemků p. č.: 3617/1 a 3667,

vše v k. ú. Černá Pole, obec Brno, předaných k hospodaření Městskému divadlu Brno, příspěvkové organizaci (správce objektů).

V předmětných objektech se nachází níže uvedené gastroprovozy se zázemím:

2x bufet se zázemím v prostorách Činoherní scény o celkové výměře 86,54m²; 3x bufet v prostorách Hudební scény se zázemím o celkové výměře 160,13m² a divadelní restaurace se zázemím v objektu Lidická č. 14/16 o celkové výměře 255,83m², vyvažovací jednotka o celkové výměře 247,32m² a dále 5x sklepní kóje s uličkou o celkové výměře 131,60m².

Záměr pronájmu a podmínky nabídkového řízení byly zveřejněny zákonem stanoveným způsobem. Dle podmínek nabídkového řízení se jednalo o pronájem na dobu neurčitou, kdy nájemné bude hrazeno s měsíční splatností předem a bude každý rok valorizováno.

Na základě nabídkového řízení byla dne 12. 10. 2022 uzavřena se společností Con Gusto s. r. o., IČO 04702557, se sídlem Údolní 532/76, Veverčí, 602 00 Brno, smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání, která v souladu s podmínkami nabídkového řízení v čl. IV. Nájemné uvádí, že výše nájemného bude pronajímatelem jednostranně zvyšována dle inflace stanovené Českým statistickým úřadem vždy za uplynulý kalendářní rok. Nájemné bude zvyšováno nejdříve v roce 2023 dle inflace za rok 2022.

Dne 3. 3. 2023 obdržel Odbor kultury MMB žádost nájemce o upuštění od valorizace nájemného, kde uvádí, že prostory užívá od října 2022 a s ohledem na zvýšení cen energií a cen surovin, je navýšení nájemného pro něj na hranici rentability.

Dle OK MMB se jedná dosud o první žádost ze strany nájemců, kteří mají pronajaté prostory v objektech předaných k hospodaření příspěvkovým organizacím v gesci odboru.

Nájemce Con Gusto, s. r. o. byl seznámen na základě podmínek nabídkového řízení s obsahem inflační doložky (postupem ohledně valorizace nájmu), do nabídkového řízení se přihlásil a smlouvu uzavřel v období/roce, kdy k nárůstu cen energií a zboží již docházelo a bylo potřeba s tím kalkulovat již v nabídce na vyšší nájemného.

Negativní dopad na příjmovou stránku města/příspěvkových organizací v souvislosti s odpuštěním nájmu:

Příjmy z nájemného jsou příjmy, které přísluší městu a následně (dle předmětné žádosti) Městskému divadlu Brno, příspěvkové organizaci a slouží k jeho činnosti/provozu. Také divadlo vedle města a jiných institucí se musí na výdajové straně potýkat s inflačním navyšováním služeb a dodávek poskytovaných svými dodavateli k zajištění svého působení/provozu.

Správce objektu – Městské divadlo Brno, p. o. nedoporučuje žádosti vyhovět. Ve svém vyjádření poukazuje že „odpuštění části nájemného jde k tíži divadlu, neboť valorizace nájemného alespoň částečně pokrývá neustále rostoucí náklady divadla, z nichž mnohé se týkají i údržby objektu ve kterém nájemce restaurační činnost provozuje a uvedený výpadek výnosů by nebyl nijak kompenzován“.

Nájemce v rámci gastroprovozu (na rozdíl od jiných nájemců), může počítat vždy s příjmem z provozu divadelních bufetů v průběhu divadelních představení, případně jiných společenských akcí konaných v prostorách příslušné scény divadla.

Nájemce dále provozuje restauraci Piazza a kavárnu Piazza Café - nám. Svobody 9, Brno od roku 2006, Pivnici U Čápa – Obilní trh 10, Brno, od roku 2010, restauraci Monte BÚ - Údolní 532, od roku 2013, Catering Con Gusto – catering pro Brno, Prahu a celou ČR, od roku 2017, pivnici u Kohoutů - Libušina tř. 6a od roku 2020, Jidelnu Táckárna - Londýnské nám., od roku 2021, Korek Wines - dodávka vín. degustátor, someliér, od roku 2018.

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.

Komise kulturní RMB projednala materiál na své R9/KK/06. schůzi dne 25. 4. 2023 RMB a ve věci žádosti nájemce doporučila ke schválení níže uvedené usnesení:

Rada města Brna
doporučuje Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí

žádost společnosti Con Gusto , s. r. o., IČO 04702557, se sídlem Údolní 532/76, Veverí, 602 00 Brno, o upuštění od valorizace nájemného dle smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č. 7322034301 v objektech Lidická č. 12,č. 14 a č. 16, k. ú Černá Pole, obec Brno;

neschválit

vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022, tedy o částku ve výši 126 840 Kč, vůči nájemci Con Gusto , s. r. o., IČO 04702557, se sídlem Údolní 532/76, Veverí, 602 00 Brno, za užívání prostor sloužících podnikání objektech Lidická č. 12,č. 14 a č. 16, k. ú Černá Pole, obec Brno.

*Přítomno: 13 členů – 12 pro, 0 proti, 1 se zdržela/ze 13 členů
Komise doporučuje ke schválení.*

Ing. Stanislav Michalík	Mgr. Ilona Sedláková	Jiřina Bočková	Kristýna Černá	MUDr. Alena Gruberová	Zdeněk Helbich	Mgr. Miriam Kolářová	Mgr. Monika Lukášová Spilková, Ph.D.	doc. MUDr. Tomáš Skřička, CSc.	David Řepa	Petr Šafařík	Ing. Jana Bohušová	Mgr. Luděk Kocman
Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro	Zdržela	Pro	Pro	Pro	Pro	Pro

RMB na R9/030. schůzi konané dne 3. 5. 2023 upravila usnesení doporučené Komisí kulturní RMB (viz výše) a ve věci žádosti nájemce hlasovala takto:

Bylo hlasováno bez rozpravy o upraveném usnesení.*

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí žádost společnosti Con Gusto, s. r. o., IČO 04702557, se sídlem Údolní 532/76, Veverí, 602 00 Brno, o upuštění od valorizace nájemného dle smlouvy o nájmu prostor

sloužících podnikání č. 7322034301 v objektech Lidická č. 12, č. 14 a č. 16, k. ú Černá Pole, obec Brno;

schválit vzdání se práva na část nájemného představujícího zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022 ve výši 50 %, tedy o částku 63.420,- Kč, vůči nájemci Con Gusto , s. r. o., IČO 04702557, se sídlem Údolní 532/76, Veverí, 602 00 Brno, za užívání prostor sloužících podnikání objektech Lidická č. 12, č. 14 a č. 16, k. ú Černá Pole, obec Brno.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro

**Usnesení bylo upraveno shodně s usnesením ZMB přijatým na Z9/06. zasedání konaném dne 4. 4. 2023 ve stejné věci předložené Odborem správy majetku.*