

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.9.2023

88. Žádost o vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o část inflace za rok 2022 za užívání nebytových prostor v budově Orlí 7, k. ú. Město Brno

Anotace

Materiál řeší žádosti společnosti DOKOUPIL s.r.o., Hradiska 324/15, Obřany, 614 00 Brno, IČO 27713776 o slevu z nájmu představující navýšení o míru inflace za rok 2022 za užívání nebytových prostor v budově Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno. Vedle výše uvedeného žadatele se na vedení města Brna nebo Odbor správy majetku MMB obrátili v první polovině roku 2023 někteří další nájemci se žádostmi o slevu nájemného nebo o prominutí navýšení nájemného o inflaci nebo o její část. Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z9/06 konaném dne 4. 4. 2023 a dále na zasedání č. Z9/07 konaném dne 16. 5. 2023 schválilo jiným žadatelům vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022 ve výši 50 %. Odbor správy majetku MMB proto věc řeší obdobným způsobem. 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. V případě nájemce DOKOUPIL s.r.o. se jedná o částku přesahující 20.000,- Kč, proto je u tohoto žadatele orgánem příslušným k rozhodnutí o této otázce Zastupitelstvo města Brna. Komise bydlení RMB konaná dne 7. 8. 2023 doporučila RMB doporučit ZMB schválit vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o část inflace za rok 2022. RMB č. R9/044 dne 23. 8. 2023 doporučila ZMB schválit vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o část inflace za rok 2022.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** žádost společnosti DOKOUPIL s.r.o., Hradiska 324/15, Obřany, 614 00 Brno, IČO 27713776, o slevu z nájmu představující navýšení o míru inflace za rok 2022 za užívání nebytových prostor v budově Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno.
- schvaluje** vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o část inflace za rok 2022, tedy o částku 136.286,- Kč, vůči nájemci DOKOUPIL s.r.o., Hradiska 324/15, Obřany, 614 00 Brno, IČO 27713776, za užívání nebytových prostor v budově Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno.

Stanoviska

Bylo projednáno v RMB č. R9/044 dne 23. 8. 2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Richard Elleder, vz. Ing. Mgr. Pavel Straka

vedoucí odboru - Odbor správy majetku

28.8.2023 v 15:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

28.8.2023 v 15:43

Obsah materiálu

| | |
|-------------------------------|--------|
| Návrh usnesení | 1 - 2 |
| Obsah materiálu | 3 - 3 |
| Důvodová zpráva | 4 - 5 |
| Příloha (Zadost_Dokoupil.pdf) | 6 - 6 |
| Příloha (NS_Dokoupil+D1.pdf) | 7 - 11 |

Důvodová zpráva

Statutární město Brno je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno, jehož součástí je budova č. p. 480 na adrese Orlí 7. Objekt je ve správě Odboru správy majetku MMB.

Objekt byl v dřívějším období ve vlastnictví ČR s právem hospodaření Správy nemovitostí města Brna, státního podniku v likvidaci (dále jako „SNmB“). SNmB předala nemovitosti protokolárně statutárnímu městu Brno ke dni 31. 7. 2011. Do této doby spravovala nemovitosti SNmB, vybírala z nich nájemné a zajišťovala jejich provoz, opravy a údržbu.

Nájemce společnost DOKOUPIL s.r.o. užívá v 1. NP objektu obchodní prostory o celkové výměře 832 m² na základě smlouvy o nájmu č. 451/2007 uzavřené dne 5. 3. 2007 mezi právním předchůdcem pronajímatele Správou nemovitostí města Brna, státním podnikem v likvidaci, a nájemcem, jako prodejnu drogerie. Smlouva byla upravena dodatkem č. 1 ze dne 28. 8. 2019. Aktuální výše nájemného činí 2.078.061,- Kč ročně.

Odbor správy majetku MMB eviduje žádost tohoto nájemce o slevu z nájmu představující navýšení o míru inflace za rok 2022. Jako důvod uvádí, že prostory, které nesou veškeré náklady, jsou prostory provozovny a že inflace by se měla týkat pouze těchto prostor. Žadateli bylo již v minulosti písemně sděleno, že navýšení nájemného o tzv. inflační doložku nezohledňuje charakter místností ani způsob jejich využití, vztahuje se na výši nájemného jako celek a nelze ji uplatnit pouze na část předmětu nájmu.

Vedle výše uvedeného žadatele se na vedení města Brna nebo Odbor správy majetku MMB obrátili v první polovině roku 2023 někteří další nájemci se žádostmi o slevu nájemného nebo o prominutí navýšení nájemného o inflaci nebo o její část. Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z9/06 konaném dne 4. 4. 2023 a dále na zasedání č. Z9/07 konaném dne 16. 5. 2023 schválilo jiným žadatelům vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o inflaci za rok 2022 ve výši 50 %. Odbor správy majetku MMB proto věc řeší obdobným způsobem.

Srovnání nájemného žadatele:

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Výše nájemného v roce 2022..... | 1.805.490 Kč ročně |
| Výše nájemného v roce 2023..... | 2.078.061 Kč ročně |
| Rozdíl..... | 272.571 Kč |
| z toho 50 %..... | 136.286 Kč |

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. V případě nájemce DOKOUPIL s.r.o. se jedná o částku přesahující 20.000,- Kč, proto je u tohoto žadatele orgánem příslušným k rozhodnutí o této otázce Zastupitelstvo města Brna.

Komise bydlení RMB č. R9/KB/17, konané dne 7. 8. 2023 doporučila RMB doporučit ZMB schválit vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o část inflace za rok 2022, tedy o částku 136.286 Kč, vůči nájemci DOKOUPIL s. r. o., Hradiska 324/15, Obřany, 614 00 Brno, IČO 27713776, za užívání nebytových prostor v budově Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno.

Hlasování

A. Kvíčala pro
M. Krejsa -
S. Benešová -

I. Borovec pro
 F. Havlíček pro
 M. Jílková pro
 D. Malíková pro
 P. Šafařík pro
 D. Trllo pro
 V. Vašák -
 J. Kment pro
 J. Ides pro
 B. Šimeček pro
 Usnesení bylo přijato.

Rada města Brna č. R9/044 dne 23. 8. 2023 doporučila ZMB:

- vzít na vědomí žádost společnosti DOKOUPIL s. r. o., Hradiska 324/15, Obřany, 614 00 Brno, IČO 27713776, o slevu z nájmu představující navýšení o míru inflace za rok 2022 za užívání nebytových prostor v budově Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno.

- schválit vzdání se práva na část nájemného představující zvýšení nájemného o část inflace za rok 2022, tedy o částku 136.286 Kč vůči nájemci společnosti DOKOUPIL s.r.o., Hradiska 324/15, Obřany, 614 00 Brno, IČO 27713776, za užívání nebytových prostor v budově Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Dokoupil s.r.o.
Drogerie
Orlí 7
602 00 Brno
IČO : 27713776

Magistrát města Brna
Ing. Dana Škarvadová

V Brně 11.7.2023

Žádost o slevu z nájmu představující navýšení o inflaci

Vážená paní inženýrko,

žádáme o slevu z nájmu představující navýšení o inflaci v roce 2022 / sdělení dopisu
MMB/0318637/2023

Inflace sice je 15% , ale v podstatě se to týká jen provozovny, která nese veškeré náklady

Uvádím: Výtah vlastní – platíme jak energie, tak revize s navýšením + odbornou zkoušku
PLYN - Plynový kotel vlastní – platíme i revize, od 14.7. 2023 navýšení 100%
Elektřina – platba všech revizí + energie+ zářivky atd.
SAKO – komunální odpad - platí prodejna
ASA/FCC - papír + igelit – **nárůst 100%**


Úklid spol prostor – uveden v nájmu

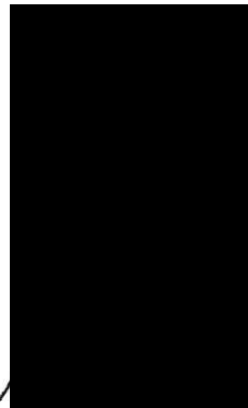
Voda : samostatný vodoměr v nájmu

Nárůst nájmu od r. 2017 Kč 131 672,- za měsíc
2018 Kč 134 936,- -/-
2019 Kč 137 747,- -/-
2020 Kč 141 573,- -/-
2021 Kč 146 472,- -/-
2022 Kč 152 479,- za rok 1 829 748,- r2022 / 2017 rozdíl 249 684,-
2023 Kč 175 194,- za rok 2 102 328,- r 2022 / 2023 rozdíl 272 580,-
Navýšení za 5 roků 522 264,- Kč

Děkuji

S pozdravem

Ing. Petr Dokoupil
majitel firmy Dokoupil s.r.o mob.: 



Smlouva o nájmu číslo 451/2007

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) mezi smluvními stranami:

Správa nemovitostí města Brna, státní podnik v likvidaci, jako vykonavatel práva hospodaření, Masarykova 37, 659 32 Brno, v zastoupení likvidátorem ing. Josefem Bauerem

IČ: 469 63 383

Bankovní spojení : HVB BANK CZECH REPUBLIC, a.s.

Číslo účtu : 35656077/2700

(dále jen pronajímatel) a

DOKOUPIL s r.o.

Orlí 7, Brno, 602 00

IČO: 27713776 DIČ: CZ277143776

zastoupené panem Petrem Dokoupilem

(dále jen nájemce)

I.

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání nebytové prostory v domě na ulici **Orlí**, číslo or. **7**, č. popisné **480** o celkové výměře **832 m²**. Dům se nachází na **v k.ú. Brno-město**.

Jedná se o nebytový prostor v 1. patře domu.

Nájem se sjednává ke dni 15.2.2007 **na dobu neurčitou** k účelům užívání prodejny drogerie.

II.

Nájemné a platby s ním související se sjednávají takto :

| | | |
|-----------|-----------------------------------|--------------|
| Měsíčně : | nájemné | 105 047,- Kč |
| | záloha na vodné/stočné | 1333,- Kč |
| | poplatek za paušální služby | 1386,- Kč |

Celková měsíční platba činí 107 766,- Kč.

Zálohy na vodné/stočné a poplatek za obstarávání služeb ve výši podle výpočtového listu jsou splatné spolu s nájemným za nebytový prostor a každý rok budou vyúčtovány podle příslušných předpisů. Nájemné včetně záloh je splatné měsíčně vždy **do konce příslušného měsíce** převodním příkazem na účet SNmB nebo v hotovosti na pokladně.



Čisté nájemné bude vždy k 1.7. kalendářního roku automaticky upravována o dosaženou míru inflace za předchozí kalendářní rok publikovanou Českým statistickým úřadem.

V případě prodlení je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení a nájemce se zavazuje vyúčtovanou smluvní pokutu uhradit.

Součástí výše uvedeného nájemného a sním spojených plateb není úhrada za odvoz odpadků. Odvoz odpadků si sjedná s dodavatelem služeb nájemce sám, podnik pouze umožní umístění odpadové nádoby v prostoru k tomu určeném.

Počet, druh, výměry nebytových prostorů a výše nájemného, úhrad za služby a záloh je stanovena ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy. Při změně nájemného je pronajímatel povinen vystavit nový výpočtový list, který bude rovněž nedílnou součástí smlouvy.

III.

Jiná ujednání :

Nájemce se zavazuje, že veškeré opravy, úpravy a běžnou údržbu, provede na vlastní náklady, bez návratnosti vynaložených prostředků.

Pokud bude v pronajímaných prostorách provozována činnost se zvýšeným nebezpečím, je nájemce povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany v souladu se zákonem o požární ochraně.

Nájemce je povinen v souladu se zákonem číslo 127/1997 Sb. o odpadech zajistit likvidaci odpadu přímo s organizacemi oprávněnými k zneškodňování odpadu.

Současně je nájemce povinen dodržovat kanalizační řád města Brna. Nájemce se zavazuje sjednat pojištění svého majetku v pronajímaných prostorách, jakož i pojištění odpovědnosti za škody způsobené pronajímateli či jiným osobám v souvislosti s provozovanou činností.

IV.

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

Pokud nájemce hodlá přenechat z vážných důvodů nebytový prostor do podnájmu, je povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu je takový podnájem neplatný a je důvodem k výpovědi.

V.

Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné práce investičního charakteru pouze se souhlasem pronajímatele a za podmínek stanovených ve smyslu z.č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů stavebním úřadem. Protože se jedná o památkový objekt, je nutné si k úpravám vyžádat stanovisko odboru památkové péče MMB. O rozsahu stavebních prací, předpokládané výšce finančních nákladů, vynaložených na tyto práce, sjedná nájemce s pronajímatelem písemnou dohodu, která se stává nedílnou součástí této smlouvy.



VI.

Nájemce je oprávněn umístit na nemovitost pouze přiměřené obchodní označení a pouze po souhlasu pronajímatele.

VII.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ neplacení nájemného nebo prodlení s úhradou nájemného nebo nedoplatku z vyúčtování služeb po dobu delší než 20 dnů se sjednává jednoměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu bez udání důvodu v obecné tříměsíční výpovědní lhůtě.

Nájemce se zavazuje předat vyklizené nebytové prostory ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, ke dni ukončení nájemního vztahu uvedeném ve výpovědi.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo odstoupit od této nájemní smlouvy v případě nezaplacení nájemného a záloh na služby do splatnosti dalšího nájemného. Smlouva se ruší ode dne doručení oznámení o odstoupení nájemci. Nájemce se zavazuje nebytové prostory vyklidit nejpozději do 10-ti dnů ode dne obdržení oznámení o odstoupení smlouvy.

VIII.

Tato smlouva se uzavírá s účinností od **1.4.2007** ruší všechny předcházející smlouvy a dohody o užívání předmětných prostor.

IX.

Případné změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou formou.

X.

Tato smlouva se sepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

V Brně dne*5.3.2007*.....

V Brně dne.....*28.2.2007*.....

Pronajímatel:
Ing. Josef Baude
likvidátor podn

Nájemce
Petr Dokoupil

Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu č. 451/2007 ze dne 5. 3. 2007, uzavřené mezi právním předchůdcem níže uvedeného pronajímatele Správou nemovitostí města Brna, státním podnikem v likvidaci, a níže uvedeným nájemcem, uzavíraný mezi smluvními stranami

1. Statutární město Brno

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

podpisem dodatku pověřen na základě usnesení Rady města Brna přijatého na schůzi č. R8/034 konané dne 24. 7. 2019:

Bc. Petr Gabriel, vedoucí Odboru správy majetku MMB

dále jen „pronajímatel“

a

2. DOKOUPIL s.r.o.

se sídlem Hradiska 324/15, Obřany, 614 00 Brno
zastoupená jednatelem Ing. Petrem Dokoupilem
IČO: 27713776

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 53947
dále jen „nájemce“

I.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce užívá na základě shora uvedené smlouvy o nájmu nebytové prostory v budově Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno, obec Brno, o celkové výměře 832 m² (dále také jako „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že v roce 2018 prováděl opravu parteru budovy Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno, obec Brno.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel z důvodu realizace opravy parteru budovy Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno, obec Brno, poskytuje nájemci slevu z nájemného za užívání předmětu nájmu v roce 2019 ve výši 66.910,- Kč.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že částka odpovídající slevě z nájemného ve výši 66.910,- Kč bude započtena oproti nájemnému za měsíc září 2019.
5. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na energie a služby v plné výši.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po poskytnutí výše uvedené slevy z nájemného nebude nájemce vůči pronajímateli vznášet další finanční či jiné požadavky z důvodu proběhlé opravy parteru budovy Orlí 7, č. p. 480, která je součástí pozemku p. č. 188 v k. ú. Město Brno, obec Brno

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho uzavření a účinnosti dnem jeho zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Tento dodatek je vyhotoven v 6 stejnopisech, z nichž 4 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tento dodatek podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Dodatek zašle správci registru smluv k uveřejnění pronajímatel.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že se s obsahem tohoto dodatku před jeho podpisem seznámily a že tento byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nevýhodných podmínek.

Doložka

Záměr změnit smlouvu o nájmu byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn od 27. 6. 2019 do 15. 7. 2019.

Tento dodatek byl schválen usnesením Rady města Brna na schůzi č. R8/034 konané dne 24. 7. 2019.

V Brně dne 28-08-2019

V Brně dne 28.8.2019

STATU... ESTO BRNO
MAGIS... ESTA BRNA
Odb... majetku
Hus... 1 67 Brno

Pronajímatel

Nájemce

18/034
Usnesení Rady města Brna
konané dne 24.7.2019
pověřilo
vedoucího Odboru správy majetku
podpisem této smlouvy

GERIE
PIL s.r.o.
2 00 ERNO
7 13 776
27713776
2 210 924