



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

bod jednání číslo

1

Příspěvek do 13. schůze Rady města Kuřimi konané dne 06.05.2019

Nebytový prostor č. 847/10 ul. nám. Osvobození, Kuřim – technické zhodnocení

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - fotodokumentace - před rekonstrukcí
 B - fotodokumentace - současný stav

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - referent - byty

Důvodová zpráva:

Město Kuřim je mj. vlastníkem nebytového prostoru č. 847/10 umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 845, 846 v ul. Bezručova čtvrt' a č. p. 847 v ul. nám. Osvobození, který je součástí pozemku parc. č. 2121, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Nájemcem tohoto prostoru byla paní Bc. Kateřina Jarošová, MBA, se sídlem Chytilova 775/4, 624 00 Brno, IČ 64319911, kde provozovala kancelář pojišťovny. Ukončení Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036, ve znění Dodatku č. 1, bylo schváleno na schůzi Rady města Kuřimi dne 30. 1. 2019 pod číslem usnesení 26/2019, a to dohodou ke dni 30. 1. 2019.

Současně se žádostí o ukončení Nájemní smlouvy dohodou požádala paní Jarošová o poskytnutí finančního vyrovnání ve výši 380.000 Kč.

Nebytový prostor č. 847/10 (bývalá cukrárna) byl v roce 2012 nevyhovující k okamžitému podnikání. Již ve své nabídce ke zveřejněnému záměru paní Jarošová uvedla, že je nezbytné před zahájením nájmu provést rekonstrukci nebytového prostoru, která by se skládala z:

- reinstalace stávajících rozvodů vody a instalace nových rozvodů s vybudováním nových sociálních zařízení
- nové elektroinstalace
- opravy podlah a pokládky podlahových krytin
- opravy omítek, nové výmalby prostor
- výměny vstupních dveří
- výměny skleněných výlohových skel

Rekonstrukce byla tehdy odhadnuta na 450.000 Kč. V nabídce paní Jarošová dále uvedla, že tato vložená investice nebude po městě nárokována slevou z nájemného a ani po ukončení smluvního vztahu nebude nárokována k proplacení. Požadovala však minimální dobu nájmu alespoň 5 let. Takto, dle požadavku paní Jarošové, byla i Nájemní smlouva koncipována, a to v bodu 4.8. Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036 ve znění Dodatku č. 1, který zní:



Město Kuřim

4.8. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se bude nacházet po provedení odsouhlasených úprav s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Po provedení odsouhlasených úprav bude skutečný stav zadokumentován. Nájemce se zavazuje, že provede níže uvedené úpravy, které v případě ukončení nájmu ponechá v nebytovém prostoru ve vlastnictví pronajímatele, aniž by požadoval úhradu vložených nákladů. Výjimka je dohodnuta v čl. 9.3. této smlouvy.

Plánované úpravy:

- a) výměna stávajících výloh za nové
- b) úprava podlahy
- c) rekonstrukce sociálního zázemí
- d) snížení stropů sádrokartonem

Bod 9.3. zmíněné Nájemní smlouvy, na který je odkazováno v čl. 4.8., zní:

9.3. V případě, že pronajímatel ukončí do 30. 06. 2017 tuto smlouvu podle ustanovení čl. 9.2. (tj. bez udání důvodu), zavazují se smluvní strany vstoupit do jednání o způsobu majetkového vypořádání pronajímatelem odsouhlasených investic. Nedojde-li k dohodě, bude vypracován znalecký posudek, který určí zůstatkovou hodnotu investic. Náklady na vypracování znaleckého posudku ponese obě strany rovnoměrně. K 30. 06. 2017 pozbývá toto ustanovení účinnosti.

Pronajímatel Nájemní smlouvu jednostranně neukončil, avšak paní Jarošová v nebytovém prostoru podnikat přestala již cca před dvěma roky, Nájemní smlouva však ukončena nebyla a nájemné z nevyužívaného nebytového prostoru hradila. Současně se po dobu posledních cca dvou let pokoušela za sebe sehnat nového nájemce.

Dle výše uvedeného nemá město vůči nájemci žádnou povinnost z titulu finančního vyrovnání.

Ve své žádosti ze dne 9. 1. 2019 však paní Jarošová uvádí, že předpokládané náklady na rekonstrukci se z původních 450.000 Kč ve skutečnosti vyšplhaly na téměř 850.000 Kč, a to z důvodu dalších nutných víceprací, které se objevily až během oprav. Další provedené práce:

- vyrovnání původních podlah v celém prostoru (rozdíl výšek podlah byl až 10 cm)
- vybudování nových příček
- stropní konstrukce v celém prostoru (snížení z důvodu různých nepraktických výšek)
- přeložka trubek na studenou a teplou vodu (trubky jsou nyní vedeny kolem zdí a jsou skryté pod sádrokartonem)
- oprava otopného systému
- zednické a podlahářské vícepráce
- vybudování zázemí kuchyňky

OMP požadoval po paní Jarošové doložení znaleckého posudku na ocenění technického zhodnocení nebytového prostoru. Paní Jarošová však doložila znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti. Znalec, Ing. Lubor Burka, Brno, ocenil nemovitost cenou obvyklou v hodnotě 2.800.000 Kč. OMP proto zkontaktoval znalce, který zmíněný znalecký posudek vypracoval, zda by byl schopen ocenit nemovitost ve stavu před rekonstrukcí v současné cenové úrovni. Ing. Burka předložil OMP doplnění znaleckého posudku, ve kterém sdělil, že předpokládaná výše ceny obvyklé (tržní hodnoty) nebytového prostoru ve stavu před rekonstrukcí posledním nájemcem by činila v současné cenové úrovni přibližně 2.000.000 Kč. Rozdíl činí 800.000 Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že rekonstrukce byla provedena již v roce 2012, OMP odhaduje technické zhodnocení na cca 600.000 Kč.

Nebytový prostor je nyní ve stavu k okamžitému pronájmu. Z výše uvedených důvodů žádá paní Jarošová o finanční vyrovnání. OMP k žádosti uvádí, že nebytový prostor byl skutečně ve stavu neschopného dalšího pronájmu a v případě, že by rekonstrukci nerealizovala paní Jarošová, muselo by ji realizovat město. Dále pro informaci OMP sděluje, že na nájemném v období, kdy nebytový prostor neužívala, uhradila paní Jarošová městu cca 238.000 Kč.

Návrh na usnesení:



Město Kuřim

RM doporučuje zastupitelstvu města projednání žádosti paní Bc. Kateřiny Jarošové, MBA, se sídlem Chytilova 775/4, 624 00 Brno, IČ 64319911, o finanční vyrovnání ve výši 380.000 Kč za rekonstrukci nebytového prostoru č. 847/10, umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 845 a 846 v ul. Bezručova čtvrť a č. p. 847 v ul. nám. Osvobození, který je součástí pozemku parc. č. 2121, vše v obci a k. ú. Kuřim.

Termín plnění: 22. 5. 2019 (OMP)





































