



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

4

Příspěvek do 2. schůze Rady města Kuřimi konané dne 30.01.2019

Nebytový prostor č. 847/10, Kuřim – ukončení nájemní smlouvy dohodou, záměr

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - dohoda o ukončení NS
 B - záměr

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 o výměře 95,30 m² 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 nebytového prostoru je na základě Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036 ve znění Dodatku č. 1 od 15. 12. 2012 paní Bc. Kateřina Jarošová, MBA, se sídlem Chytilova 775/4, 624 00 Brno, IČ 64319911.

Paní Jarošová dne 9. 1. 2019 požádala o ukončení Nájemní smlouvy dohodou.
Paní Jarošová současně požádala 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 by tato vložená investice nebyla po úřadu nárokována slevou z nájemného a ani po ukončení smluvního vztahu nárokována k proplacení. Požadovala však minimální dobu nájmu alespoň 5 let. Takto, dle



Město Kuřim

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:

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 sádkartonem

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 ponesou 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 doposud 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 sádkartonem)
- oprava otopného systému
- zednické a podlahářské vícepráce
- vybudování zázemí kuchyňky

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.

OMP nemá námitek dohodu o ukončení nájemní smlouvy ke dni 30. 1. 2019 uzavřít. Současně navrhuje schválit záměr na pronájem nebytového prostoru dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a předložit na zasedání zastupitelstva města v březnu návrh ve věci poskytnutí daru paní Jarošové ve výši Kč.

Paní Jarošová hradí v současné době nájemné ve výši 105,39 Kč/m²/měs. Po valorizaci by nájemné činilo 107,60 Kč/m²/měs. Ceny komerčních pronájmů kanceláří a obchodních prostor se v Kuřimi pohybují od 139 Kč/m²/měs. do cca 220 Kč/m²/měs. Uvažovaná výše nájemného pro Úřad práce ČR v nebytovém prostoru č. 844/9 činí 100 Kč/m²/měs. OMP navrhuje schválit záměr na pronájem předmětného nebytového prostoru za nájemné ve výši min. 107 Kč/m²/měs. + zálohy na služby. V případě, že by město přistoupilo na finanční vyrovnání ve výši 380.000 Kč, vložená investice by se při nájemném ve výši 107 Kč/m²/měs. vrátila během cca 3 let.

OMP záměr zveřejní jak na webových stránkách a facebooku města Kuřimi, tak na realitním portále.

Návrh na usnesení:

RM s c h v a l u j e ukončení Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036 ze dne 14. 12. 2012, ve znění Dodatku č. 1, uzavřené s paní Bc. Kateřinou Jarošovou, MBA, se sídlem Chytilova 775/4, 624 00 Brno, IČ 64319911, jejímž předmětem je pronájem nebytového prostoru č. 847/10 umístěného v I. NP bytového domu č. p. 845 - 847, který je součástí pozemku parc. č. 2121, vše v obci a k. ú. Kuřim, a to dohodou ke dni 30. 1. 2019.

Termín plnění: 15. 2. 2019 (OMP)

Dohoda č. 2019/B/.....

o ukončení Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036 ze dne 14. 12. 2012, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 13. 4. 2015, uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

Město Kuřim, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským

IČ: 00281964

Telefon: 541422345

dále jen „pronajímatel“

a

Bc. Kateřina Jarošová, MBA

se sídlem Chytilova 775/4, 624 00 Brno

IČ: 64319911

telefon:

dále jen „nájemce“

Článek 1

1.1. Nájemní smlouva č. 2012/O/0036, ve znění Dodatku č. 1, jejímž předmětem je nájem nebytového prostoru č. 847/10 o výměře 95,30 m², umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 845, 846 v ul. Bezručova čtvrť a č. p. 847 v ul. nám. Osvobození v Kuřimi končí s odkazem na čl. 9 bod 9.1. smlouvy dohodou účastníků **ke dni 30. 1. 2019.**

Článek 2

2.1. Protokolární předání předmětu nájmu strany dohodly na

Článek 3

3.1. Ukončení Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036, ve znění Dodatku č. 1, bylo schváleno usnesením RM č./2019 ze dne 30. 1. 2019.

3.2. Tato Dohoda je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, kdy tři vyhotovení si ponechá pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží nájemce.

3.3. Tato Dohoda o ukončení Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036, ve znění Dodatku č. 1, je platná podpisem obou smluvních stran s účinností ke dni 30. 1. 2019.

3.4. Smluvní strany prohlašují, že si Dohodu o ukončení Nájemní smlouvy č. 2012/O/0036, ve znění Dodatku č. 1, řádně přečetly, s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a jako projev své svobodné a vážné vůle připojují své vlastnoruční podpisy.

3.5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění na webových stránkách města Kuřimi bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

V Kuřimi dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta

.....
Bc. Kateřina Jarošová, MBA



Město Kuřim

Město Kuřim
Jungmannova 968/75
664 34 Kuřim

tel. +420 541 422 311
fax +420 541 230 633
www.kurim.cz

ODBOR MAJETKOPRÁVNÍ

**Oznámení o záměru na využití nemovitého majetku
na základě zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)**

Město Kuřim vyhlašuje

- **záměr** na pronájem nebytového prostoru č. **847/10** o výměře 95,30 m², umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 845, 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, **k obchodním účelům nebo službám**, na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Výše nájemného min. 107,- Kč/m²/měs. + zálohy na služby. Nájemné bude každoročně valorizováno o výši inflace.

Uchazeči o pronájem svoji písemnou nabídku včetně příloh vloží do zalepené obálky a označí zpáteční adresou a heslem: „**NABÍDKA – NEBYTOVÝ PROSTOR Č. 847/10 – NEOTVÍRAT**“. Obálku s nabídkou uchazeči doručí na podatelnu MěÚ Kuřim, Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim.

Termín odevzdání nabídek: čtvrtek 14. 03. 2019 do 10:00 hodin.

Veřejné otevírání obálek s nabídkami: čtvrtek 14. 03. 2019 v 10:05 hodin ve velké zasedací místnosti MěÚ Kuřim, Jungmannova 968/75, Kuřim, 4. NP, dv. č. 403.

Obsah nabídky:

- *identifikace uchazeče* – jméno, příjmení, příp. název právnické osoby, IČ, bydliště (sídlo), telefon, e-mail,
- *výpis z živnostenského rejstříku* - originál nebo ověřená kopie, stárí max. 3 měsíce, prokazující oprávnění k provozování nabízené činnosti,
- *výpis z rejstříku trestů* – originál nebo ověřená kopie, stárí max. 3 měsíce, platí i pro právnickou osobu,
- *písemná nabídka výše měsíčního nájemného ve formátu x,- Kč/m²/měs.*,
- *podnikatelský záměr* – max. v rozsahu 2 stran A4,
- *reference z dosavadní podnikatelské činnosti.*

Obchodní podmínky nájemní smlouvy:

- nájemní smlouva na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou,
- minimální výše nájemného 107,- Kč/m²/měs. s roční valorizací dle míry inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí kalendářní rok,
- předpokládaný termín zahájení nájmu – od 01. 05. 2019,
- zákaz přenechání předmětu nájmu k užívání třetí osobě,
- zákaz umísťování výherních hracích automatů a videoloterijních terminálů.

Vyhodnocení nabídek provede Rada města Kuřimi během měsíce března - dubna 2019. Rada města si vyhrazuje právo odmítnout všechny předložené nabídky a záměr zrušit.

Kritériem pro vyhodnocení nabídek bude výše nájemného v kombinaci s předloženým podnikatelským záměrem.

Prohlídku předmětného nebytového prostoru si lze dojednat s odpovědným pracovníkem MěÚ Kuřim (vizte níže).

Bližší informace poskytne pracovník Odboru majetkoprávního MěÚ Kuřim, Alena Janoušková, tel. 541 422 345, 777 363 605, e-mail: janouskova@kurim.cz.

V Kuřimi dne

Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta

Vyvěšeno:

Sňato:

Poučení: Dle § 39 zák. 128/2000 Sb., o obcích, se může k záměrům obce vyjádřit každý a předložit své nabídky.