

Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.9.2024

91. Návrh na slevu z nájemného z nájemní smlouvy č. 6312032822

Anotace

Materiál týkající se slevy z nájemného za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč z nájemní smlouvy č. 6312032822 uzavřené mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností PZ PROJEKT a.s. jako nájemcem, společnost PZ PROJEKT a.s. zdůvodňuje slevu z nájemného požárem podchodu pod hlavním nádražím a uzavřením průchodu do OC Letmo z podchodu pod hlavním nádražím.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- nájemní smlouvou č. 6312032822 byly pronajaty pozemky p.č. 287/1 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 851 m², p.č. 287/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 114 m², v k.ú. Město Brno společnosti PZ PROJEKT a.s., IČO: 27738779 za účelem umístění, užívání, oprav a provozování jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) na předmětných pozemcích a provedení její rekonstrukce
- společnost PZ PROJEKT a.s., IČO: 27738779 uhradila dne 25.04.2024 nájemné ve výši 442.493,- Kč za druhé čtvrtletí roku 2024, tj. za měsíce duben, květen a červen 2024
- dne 11.05.2024 došlo k požáru v podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“), podchod byl zcela uzavřen do 23.05.2024, průchod do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z tohoto podchodu byl uzavřen i po datu 23.05.2024 a provizorně otevřen dne 31.07.2024
- společnost PZ PROJEKT a.s., IČO: 27738779 požádala o slevu z nájemného z důvodu uzavření průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“) za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč, s tím, že pokud jí bude tato sleva z nájemného poskytnuta, již nebude požadovat další slevu z nájemného za období od 01.07.2024 do otevření průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím

Varianta A

2. nesouhlasí

se slevou z nájemného za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč z nájemní smlouvy č. 6312032822 uzavřené mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností PZ PROJEKT a.s., se sídlem Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO: 27738779 jako nájemcem

Varianta B

3. souhlasí

se slevou z nájemného za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč z nájemní smlouvy č. 6312032822 uzavřené mezi statutárním městem

Stanoviska

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/095. dne 04.09.2024, bod č. 41, stanovisko bude sděleno ústně na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.9.2024 v 13:18

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

31.8.2024 v 13:10

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (nájemní smlouva.pdf)	8 - 12
Příloha (žádost PZ PROJEKT.pdf)	13 - 15
Příloha (sdělení BKOM.pdf)	16 - 16
Příloha (mapy.pdf)	17 - 22

Důvodová zpráva:

Je předkládán k projednání variantně materiál týkající se slevy z nájemného za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč z nájemní smlouvy č. 6312032822 uzavřené mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností PZ PROJEKT a.s., se sídlem Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO: 27738779 jako nájemcem (dále jen společnost PZ PROJEKT a.s.).

Nájemní smlouvou č. 6312032822 byly pronajaty pozemky p.č. 287/1 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 851 m², p.č. 287/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 114 m², v k.ú. Město Brno společnosti PZ PROJEKT a.s. za účelem umístění, užívání, oprav a provozování jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) na předemtných pozemcích a provedení její rekonstrukce. Jiná stavba č.p. 681 v k.ú. Město Brno (OC Letmo) je ve vlastnictví společnosti PZ PROJEKT a.s.

Společnost PZ PROJEKT a.s. uhradila dne 25.04.2024 nájemné ve výši 442.493,- Kč za druhé čtvrtletí roku 2024, tj. za měsíce duben, květen a červen 2024.

Dne 11.05.2024 došlo k požáru v podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“), podchod byl zcela uzavřen do 23.05.2024, průchod do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z tohoto podchodu byl uzavřen i po datu 23.05.2024 a provizorně otevřen 31.07.2024.

Společnost PZ PROJEKT a.s. požádala o slevu z nájemného z důvodu uzavření průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“) za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč, s tím, že pokud bude tato sleva z nájemného poskytnuta, již nebude požadovat další slevu z nájemného za období od 01.07.2024 do otevření průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím, tj. do 31.07.2024.

Nájemní smlouva č. 6312032822

Nájemní smlouvou č. 6312032822 ze dne 07.06.2012 jsou pronajaty pozemky p.č. 287/1 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 851 m², p.č. 287/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 114 m², v k.ú. Město Brno společnosti PZ PROJEKT a.s. za účelem umístění, užívání, oprav a provozování jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) na předemtných pozemcích a provedení její rekonstrukce. Jiná stavba č.p. 681 v k.ú. Město Brno (OC Letmo) je ve vlastnictví společnosti PZ PROJEKT a.s.

Nájem je sjednán na dobu určitou do dne 31.12.2035, je možné jej ukončit písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů stanovených v nájemní smlouvě, a to tehdy, pokud společnost PZ PROJEKT a.s. nebude vlastníkem ani spoluvlastníkem jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo), pokud společnost PZ PROJEKT a.s. bude v prodlení s placením nájemného či jeho části po dobu delší než měsíc a dlužné nájemné nezaplatí ani písemnou výzvu statutárního města Brna v náhradní 15-denní lhůtě, pokud společnost PZ PROJEKT a.s. nebude plnit povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy o zřízení věcného břemene (zajišťování na své náklady provoz, údržbu, opravy, rekonstrukce podchodu a eskalátorů v jiné stavbě č.p. 681), nebo pokud společnost PZ PROJEKT a.s. bude užívat pronajaté pozemky p.č. 287/1, 287/8, oba v k.ú. Město Brno v rozporu s účelem nájmu.

Nájemné bylo stanoveno ve výši 1.197.000,- Kč/rok, splatné vždy čtvrtletně ve výši 299.250,- Kč na základě faktury vystavené statutárním městem Brnem. V nájemní smlouvě je dohodnuto zvyšování nájemného o inflační doložku.

Nájemné pro rok 2024 je stanoveno ve výši 1.769.972,- Kč, tj. ve výši 442.493,- Kč/čtvrtletí. Nájemné za první a za druhé čtvrtletí roku 2024 je společností PZ PROJEKT a.s. uhrazeno. Nájemné za třetí čtvrtletí roku 2024 uhrazeno není.

Společnost PZ PROJEKT a.s. prostřednictvím svého právního zástupce JUDr. Daniela Burgeta, advokáta, uvedla, že požádala o slevu z nájemného z důvodu uzavření průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“) za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč (tedy z uhrazeného nájemného za druhé čtvrtletí roku 2024) s tím, že dle zákona o účetnictví bude třeba na předemtnou fakturu vystavit opravný daňový doklad (dobropis). Pokud jde o nájemné za třetí čtvrtletí roku 2024, které je dle vystavené faktury splatné ke dni 31.07.2024, pak tuto fakturu společnost PZ PROJEKT a.s. uhradí bezodkladně po vystavení výše uvedeného dobropisu na část uhrazené faktury za druhé čtvrtletí roku 2024. V takovém případě pak společnost PZ PROJEKT a.s. nebude požadovat již slevu z nájemného za třetí čtvrtletí roku 2024, a to i přes to, že celý měsíc červenec 2024 zůstal průchod do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím uzavřen.

Žádost společnosti PZ PROJEKT a.s.

Společnost PZ PROJEKT a.s. prostřednictvím svého právního zástupce JUDr. Daniela Burgeta, advokáta, požádala dne 02.07.2024 statutární město Brno o snížení – slevu z nájemného za pronajaté pozemky p.č. 287/1, 287/8, oba v k.ú. Město Brno, pronajaté na základě nájemní smlouvy č. 6312032822, jakož i o snížení nájemného za reklamní plochu v podchodu (materiál k tomuto bodu předkládá Odbor dopravy MMB).

Společnost PZ PROJEKT a.s. uvádí, že dne 11.05.2024 došlo k požáru v podchodu známého jako Myší díra ve vlastnictví statutárního města Brna. V důsledku tohoto požáru nebylo možné užívat vchod do obchodního centra Letmo, který je ve vlastnictví společnosti PZ PROJEKT a.s., což této společnosti působí nemalé škody, a to nejen z důvodu omezení pronajimatelných prostor samotných, ale podstatným způsobem to snižuje návštěvnost celého obchodního centra. Společnost PZ PROJEKT a.s. dále uvedla, že mimo přímých škod souvisejících se sanačními pracemi po požáru v podchodu přišla společnost PZ PROJEKT a.s. o 2 nájemce prostor bezprostředně souvisejících s průchodem, jelikož daná situace se pro ně stala ekonomicky likvidační. Také celkové škody společnosti PZ PROJEKT a.s. spojené s likvidací následků výše uvedeného požáru představují částku několika milionů korun – např. výměna zcela zdevastovaných vstupních dveří, sanační práce spojené s odstraněním sazí v budově, obnova zničených protipožárních nástříků, vše výrazně ztěžuje podnikání společnosti a zcela zásadním způsobem společnost omezuje jako vlastníka jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo).

Společnost PZ PROJEKT a.s. prostřednictvím svého právního zástupce JUDr. Daniela Burgeta, advokáta, uvedla, že požádala o slevu z nájemného z důvodu uzavření průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“) za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč (tedy z uhrazeného nájemného za druhé čtvrtletí roku 2024) s tím, že dle zákona o účetnictví bude třeba na předmětnou fakturu vystavit opravný daňový doklad (dobropis). Pokud jde o nájemné za třetí čtvrtletí roku 2024, které je dle vystavené faktury splatné ke dni 31.07.2024, pak tuto fakturu společnost PZ PROJEKT a.s. uhradí bezodkladně po vystavení výše uvedeného dobropisu n část uhrazené faktury za druhé čtvrtletí roku 2024. V takovém případě pak společnost PZ PROJEKT a.s. nebude požadovat již slevu z nájemného za třetí čtvrtletí roku 2024, a to i přes to, že celý měsíc červenec 2024 zůstal průchod do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím uzavřen.

MO MMB si v této věci vyžádal stanovisko společnosti Brněnské komunikace, a.s. jako správce podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“), která v přípisu ze dne 15.07.2024 uvedla:

- k požáru v podchodu pod hlavním nádražím došlo dne 11.05.2024 v ranních hodinách, podchod byl zcela uzavřen do 23.05.2024, kdy kolem osmé hodiny ranní došlo k otevření jeho podstatné části. V současné době zůstává uzavřen pouze průchod k OC Letmo, kdy se čekalo na schválení způsobu a rozsahu rekonstrukce ze strany Odboru dopravy MMB. Způsob a rozsah rekonstrukce byl již schválen a pracuje se na opravách. Do konce měsíce července 2024 budou obnoveny poničené elektrorozvody, zlikvidovány shořelé stánky a instalováno dočasné osvětlení. Za této situace by mělo být možné průchod k OC Letmo provizorně otevřít. Pro úplné dokončení rekonstrukce bude chybět instalace podhledů, jejichž dodání se očekává do tří měsíců. Na dobu instalace podhledů a předělání dočasného osvětlení bude nutné průchod k OC Letmo znovu uzavřít.

Výše uvedené stanovisko společnosti Brněnské komunikace, a.s. bylo také předáno společnosti PZ PROJEKT a.s.

Poznamenáváme, že dne 31.07.2024 byl otevřen i průchod do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím.

Vyčíslení slevy z nájemného ve výši 247.990,58 Kč odpovídá poměrné částce uhrazeného nájemného za druhé čtvrtletí roku 2024 (výše nájemného za druhé čtvrtletí roku 2024 činí částku ve výši 442.493,- Kč) za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024, tj. za 51 kalendářích dnů (tj. cca 4.862,56 Kč/den).

Poznamenáváme, že pokud orgány města Brna budou souhlasit se slevou z nájemného, bude mezi statutárním městem Brnem a společností PZ PROJEKT a.s. uzavřena dohoda, kde bude sjednáno, jakým způsobem bude provedeno zaúčtování slevy z nájemného, že společnost PZ PROJEKT a.s. z důvodu požáru již nebude uplatňovat slevu z nájemného za další čtvrtletí tj. za červenec 2024, a ani za období dalšího očekávaného uzavření průchodu (viz. výše stanovisko společnosti Brněnské komunikace, a.s.), nebude vůči statutárnímu městu Brnu uplatňovat jakékoliv další plnění (např. náhradu škody apod), dále bude řešena veřejná podpora de minimis (v případě slevy z nájemného pro společnost PZ PROJEKT a.s. jako podnikatelský subjekt se bude jednat o veřejnou podporu).

Vzhledem k charakteru materiálu nebyla vyžádána stanoviska dotčených orgánů.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB na její zasedání č. R9/KM/33. konané dne 29.08.2024, bod č 25.

R9/KM/33. Komise majetková RMB na svém zasedání dne 29.08.2024, bod č. 25 návrh projednala a doporučila Variantu A.

33/25 Návrh na slevu z nájemného z nájemní smlouvy č. 6312032822

Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve Variantě A:

Rada města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- nájemní smlouvou č. 6312032822 byly pronajaty pozemky p.č. 287/1 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 851 m², p.č. 287/8 ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 114 m², v k.ú. Město Brno společnosti PZ PROJEKT a.s., IČO: 27738779 za účelem umístění, užívání, oprav a provozování jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) na předmětných pozemcích a provedení její rekonstrukce
- společnost PZ PROJEKT a.s., IČO: 27738779 uhradila dne 25.04.2024 nájemné ve výši 442.493,- Kč za druhé čtvrtletí roku 2024, tj. za měsíce duben, květen a červen 2024
- dne 11.05.2024 došlo k požáru v podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“), podchod byl zcela uzavřen do 23.05.2024, průchod do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z tohoto podchodu byl uzavřen i po datu 23.05.2024 a provizorně otevřen dne 31.07.2024
- společnost PZ PROJEKT a.s., IČO: 27738779 požádala o slevu z nájemného z důvodu uzavření průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“) za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč, s tím, že pokud jí bude tato sleva z nájemného poskytnuta, již nebude požadovat další slevu z nájemného za období od 01.07.2024 do otevření průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) z podchodu pod hlavním nádražím

Variant A

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

se slevou z nájemného za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč z nájemní smlouvy č. 6312032822 uzavřené mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností PZ PROJEKT a.s., se sídlem Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO: 27738779 jako nájemcem

Hlasování ve Variantě A: 11 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejli	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivíčková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	omluven	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Rada města Brna projednala na schůzi č. R9/095. dne 04.09.2024, bod č. 41, stanovisko bude sděleno ústně na zasedání Zastupitelstva města Brna.

Závěr

S ohledem na výše uvedené, zejména na to, že společnosti PZ PROJEKT a.s. jsou nájemní smlouvou č. 6312032822 pronajaty pozemky p.č. 287/1, 287/8, oba v k.ú. Město Brno, nikoliv podchod pod hlavním nádražím (tzv. „Myší díra“) nebo průchod z tohoto podchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo), je navrhováno orgánům města Brna nesouhlasit se slevou z nájemného za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč z nájemní smlouvy č. 6312032822 uzavřené mezi

statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností PZ PROJEKT a.s. jako nájemcem (Varianta A).

Varianta B, tedy souhlasit se slevou z nájemného za období ode dne 11.05.2024 do dne 30.06.2024 ve výši 247.990,58 Kč z nájemní smlouvy č. 6312032822 uzavřené mezi statutárním městem Brnem jako pronajímatelem a společností PZ PROJEKT a.s. jako nájemcem, je uvedena s ohledem na to, že z důvodu uzavření podchodu a průchodu do jiné stavby č.p. 681 (OC Letmo) mohlo dojít ke znesnadnění přístupu k OC Letmo, tedy i k úbytku návštěvníků tohoto obchodního centra, jakož i ke zvýšeným nákladům společnosti na sanaci následků požáru, které společnost PZ PROJEKT a.s. řeší podáním žádosti o slevu z nájemného, a s ohledem na vyloučení možnosti podání žaloby na náhradu škody vůči statutárnímu městu Brnu jako vlastníkovu podchodu.



číslo smlouvy 6312032822

Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno
se sídlem Brno, Dominikánské nám. 1, PSČ 601 67
IČ: 44992785
bankovní spojení: The Royal Bank of Scotland N.V.
oblastní pobočka Brno, Hilleho 6
č. ú. 7510006738/5400 vs: 6312032822
zast. primátorem města Brna Bc. Romanem Onderkou, MBA
dále jako „Pronajímatel“ na straně jedné
2. PZ PROJEKT a.s.
se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00 (původně: Brno, Trnitá, Křenová
479/71, PSČ 602 00)
IČ: 27738779
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze
sp. zn. B 17949
jedená jící Mag. Aloisem Laneggerem, předsedou představenstva
dále jako „Nájemce“ na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále také „Smluvní strany“ nebo jednotlivě „Smluvní strana“)

Článek I Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 287/8 ostatní plocha o výměře 114 m² a pozemku p.č. 287/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 851 m² v k.ú. Město Brno, obec Brno zapsaných na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město pro k.ú. Město Brno, obec Brno.

2. Nájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 681 v části obce Brno-město, způsob využití jiná stavba stojící na pozemcích p.č. 287/3, 287/4, 287/1 v k.ú. Město Brno, obec Brno zapsané na LV č. 405 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město pro k.ú. Město Brno, obec Brno a má zájem provést rekonstrukci této budovy v rozsahu povoleném certifikátem vypracovaným [redacted] jakožto autorizovaným inspektorem, ze dne 21. listopadu 2011 a provozovat tuto budovu jako obchodní centrum.

3. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu pozemky uvedené v odstavci 1. tohoto článku /dále též jako „předmět nájmu“/ za podmínek uvedených v této smlouvě, Nájemce tyto pozemky do svého nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě od Pronajímatele přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli níže uvedené nájemné.

4. Předmět nájmu se přenechává Nájemci do nájmu za účelem umístění, užívání, jejich oprav a provozování budovy uvedené v odst. 2. tohoto článku a provedení její rekonstrukce v rozsahu povoleném certifikátem vypracovaným [redacted] jakožto autorizovaným inspektorem, ze dne 21. listopadu 2011. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze k tomuto účelu.

5. Pronajímatel zároveň dává Nájemci souhlas s provedením rekonstrukce budovy jako trvalé stavby uvedené v odst. 2. tohoto článku v rozsahu povoleném certifikátem vypracovaným [REDAKCE] jakožto autorizovaným inspektorem, ze dne 21. listopadu 2011 s tím, že v rámci provedené rekonstrukce může budova zasahovat podzemními prostory, schodištěm a výtahem na pozemek p.č. 287/8 uvedený v odst. 1. tohoto článku a rovněž na pozemek p.č. 288/18 v k.ú. Město Brno, který byl přenechán Nájemci do nájmu na základě nájemní smlouvy č. 6312030516 ze dne 13.2.2012, kterou Nájemce s Pronajímatelem uzavřel. Pokud se nájemce rozhodne ke změně stavby před dokončením v souladu s příslušnými právními předpisy a tato změna se bude týkat práv Pronajímatele jako vlastníka pozemků, je oprávněn Nájemce tuto změnu provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele s tím, že Nájemce předem písemně požádá Pronajímatele o souhlas s provedením změn a předá mu upravenou nebo pozměněnou projektovou dokumentaci.

Článek II. Doba nájmu

1. Předmět nájmu se přenechává Nájemci do nájmu na dobu určitou ode dne uzavření této smlouvy do 31.12.2035.

2. Pronajímatel nebo Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud Nájemce nebude vlastníkem ani spoluvlastníkem budovy uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy či společných prostor této budovy v případě, že by v budově byly vymezeny jednotky ve smyslu zák. č. 72/1994 Sb., v platném znění. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pro případ, že Nájemce bude v prodlení s placením nájemného či jeho části po dobu delší než měsíc a dlužné nájemné nezaplatí ani na písemnou výzvu Pronajímatele v náhradní 15denní lhůtě; nebo Nájemce nebude plnit své povinnosti vyplývající ze smlouvy o zřízení věcného břemene, která zatěžuje budovu uvedenou v čl. I. odst.2. této smlouvy ve prospěch Pronajímatele a nezajistí nápravu ani na písemnou výzvu Pronajímatele; nebo Nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu a nezajistí nápravu ani na písemnou výzvu Pronajímatele.

3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Dohodou lze smlouvu ukončit kdykoliv.

Čl. III. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli za předmět nájmu nájemné ve výši 1.197.000,-Kč ročně. Nájemné je splatné pravidelně čtvrtletně vždy do patnáctého dne prvního měsíce ve čtvrtletí, za který je nájemné placeno, ve výši 299.250,- Kč, na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Ujednání v čl. V. odst. 1 této smlouvy tím není dotčeno. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele č. 7510006738/5400. Pokud dojde ke změně čísla účtu, na který má být nájemné hrazeno, oznámí Pronajímatel tuto skutečnost Nájemci. Nájemné je stanoveno bez DPH. Pokud vznikne povinnost k jeho placení, bude toto DPH Nájemci účtováno v souladu s platnými právními předpisy a Nájemce bude povinen je Pronajímateli hradit.

2. Pronajímatel je oprávněn vždy po uplynutí kalendářního roku zvýšit Nájemci nájemné úměrně indexu růstu spotřebitelských cen stanovených Českým statistickým úřadem, popř. jeho právním nástupcem za uplynulý kalendářní rok. Ke zvýšení nájemného dochází na základě písemného oznámení Pronajímatele od čtvrtletí, v němž je oznámení o zvýšení nájemného doručeno Nájemci. Případný nedoplatek nájemného je splatný v následujícím čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Takto zvýšené nájemné je povinen Nájemce platit Pronajímateli. Poprvé může být takto nájemné zvýšeno Pronajímatelem v roce 2017 úměrně indexu růstu spotřebitelských cen za rok 2016.

3. Smluvní strany si dohodly slevu ve výši 90 % ze shora uvedeného nájemného ode dne uzavření této smlouvy po dobu plánované rekonstrukce budovy č.p. 681, a to do konce čtvrtletí, ve kterém po dokončení rekonstrukce dojde k vydání kolaudačního souhlasu k užívání budovy č.p. 681, nejdéle však za období do dne 31. 3. 2013, podle toho co nastane dříve. Jelikož toto první období nájmu nebude s ohledem na jeho počátek trvat přesně celá čtvrtletí ani celé měsíce, bude nájemné za to dílčí období od počátku doby nájmu do konce měsíce, ve kterém byla tato smlouva uzavřena, vypočteno poměrně podle počtu dnů trvání nájmu v tomto měsíci a měsíc bude počítán o 30 dnech.

4. Smluvní strany si dále dohodly další slevu ve výši 45 % ze shora uvedeného nájemného na přechodnou dobu uvádění budovy č.p. 681 do provozu, zkoušení všech technologií, testování návštěvnosti a užívání budovy, tj. od prvního dne čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém dojde po dokončení rekonstrukce k vydání kolaudačního souhlasu k užívání budovy č.p. 681, resp. od 1. 4. 2013, podle toho co nastane dříve, až do dne 31. 12. 2015.

5. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je subjekt disponující s veřejnými prostředky a je tak potenciálním poskytovatelem veřejné podpory. Dále Nájemce bere na vědomí, že mu ze strany Pronajímatele bude poskytnuta podpora de minimis ve smyslu Nařízení komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006, použití článků 87 a 88 Smlouvy na podporu de minimis, a to ve výši stanovené jako rozdíl mezi tržním (obvyklým) nájemným a nájemným, které bude nájemcem hrazeno na základě této smlouvy.

Čl. IV. Další ujednání

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s účelem nájmu a zajišťovat na vlastní náklady jeho údržbu. Předmět nájmu je oprávněn přenechat do podnájmu pouze s písemným souhlasem Pronajímatele.

2. Při provádění rekonstrukce budovy uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy včetně budování schodiště, výtahu a podzemních prostor je povinen Nájemce postupovat v souladu s vydanými příslušnými rozhodnutími a povoleními a platnými právními předpisy zejména v oblasti výstavby a životního prostředí, je povinen dodržet bezpečnosti, protipožární a hygienické předpisy. Nájemce odpovídá za veškeré škody na zdraví, majetku a životním prostředí způsobené při provádění rekonstrukce budovy a v této souvislosti.

3. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci užívání předmět nájmu v souladu s účelem nájmu.

4. V případě ukončení či skončení nájmu či této smlouvy spolu budou smluvní strany jednat v dobré víře o budoucím uspořádání vzájemných právních vztahů.

5. V případě, že Nájemce nebude vlastníkem ani spoluvlastníkem budovy uvedené v čl. I. odst.2. této smlouvy, bude Pronajímatel jednat s jejím novým vlastníkem či spoluvlastníkem na jeho žádost o možnosti uzavření nové nájemní smlouvy o nájmu pozemků uvedených v čl. I. odst. 1. této smlouvy.

Čl. V. Přechodná ujednání

1. Odchylně od ujednání v čl. III. odst. 1 této smlouvy se sjednává, že nájemné za dobu ode dne uzavření této smlouvy do 31.12.2012 je splatné do 30.11.2012.

2. Rekonstrukci budovy provede Nájemce na svůj náklad a nemá v této souvislosti vůči Pronajímateli nárok na úhradu jakýkoliv nákladů.

Čl. VI. Závěrečná ujednání

1. Změny této smlouvy lze činit jen prostřednictvím písemných dodatků podepsanými oběma stranami.

2. Smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, přičemž jeden zůstává Nájemci, dvě vyhotovení obdrží Pronajímatel.

3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným anebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné anebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a nebo neúčinného.

4. Smluvní strany se zároveň tímto výslovně dohodly, že uzavřením této smlouvy se zároveň ruší nájemní smlouva č. 0063100303484 ze dne 18.5.2011 ve znění dodatku č. 1 ze dne 20.1.2012 a dodatku č. 2 ze dne 13.2. 2012, na základě které byly pozemky uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy přenechány Nájemci do nájmu.

5. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

6. Smluvní strany tuto smlouvu přečetly a prohlašují, že její obsah je jim jasný, srozumitelný a že odpovídá jejich vážné, určité a svobodné vůli prosté omylu či tísně, na důkaz čehož tuto smlouvu podepisují.

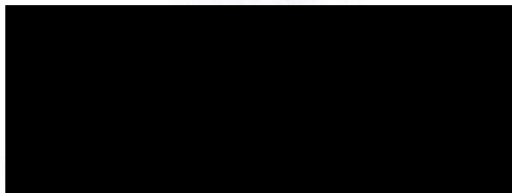
Doložka
ve smyslu § 41 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
ve znění změn a doplňků

1. Záměr statutárního města Brna pronajmout pozemky uvedené v čl. I. odst. 1. této smlouvy byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem 23.3.2012 do 7.4.2012.

2. Tato smlouva byla schválena Radou města Brna na schůzi R6/063. dne 25.4.2012, bod č. 52.

3. Sleva na nájemném dle čl. III. této nájemní smlouvy byla schválena na Z6/015. zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne 15.5.2012 bod č. 65.

V Brně dne - 7 - 06 - 2012



.....
za statutární město Brno
primátor
Bc. Roman Onderka, MBA





Trda

JUDr. Daniel Burget
advokátní kancelář – attorney at law – rechtsanwalt

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor správy majetku
Husova 3, Brno

Statutární město Brno

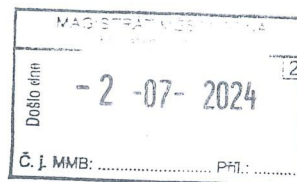
Doručeno: 28.06.2024

MMB/0441031/2024

listy: přílohy: 1
druh: li/sv:



mmb1es8f13ed13



Datovou schránkou

V Brně dne 28.6.2024

Věc: Nájemní smlouva č. 6312032822

Vážené dámy, pánové,

naše společnost PZ PROJEKT a.s., sídlem Slovanské nám.9, Brno, IČ 27738779, je dlouhodobě na základě Nájemní smlouvy č. 6312032822 nájemcem pozemků pod obchodním centrem Letmo, tedy pozemků par.č. 287/1 a 287/8 v k.ú. Město Brno.

Dne 11.5. 2024 došlo jak známo k požáru v podchodu (známého jako Myší díra) spravovaného městskou společností Brněnské komunikace, kdy vlastníkem pozemku, na němž se nachází dotčený podchod je Statutární město Brno.

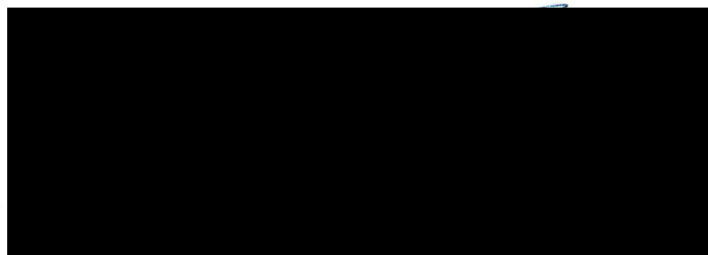
V důsledku výše popsaného požáru není již téměř 2 měsíce možno užívat vchod do obchodního centra Letmo, který je ve vlastnictví PZ Projekt, což nám působí nemalé škody, a to nejen z důvodu omezení pronajímatelných prostor samotných, ale podstatným způsobem to snižuje návštěvnost celého obchodního centra.

V této souvislosti bychom chtěli požádat o pro nás zcela zásadní sdělení, kdy bude vchod do OC Letmo z vyhořelého podchodu opět zprovozněn.

Dále bychom tímto chtěli zdvořile požádat Statutární město Brno o dočasné snížení nájemného za pronajaté pozemku par.č. 287/1 a 287/8 a jakož i nájemného za reklamní plochu v podchodu, a to ideálně ve výši 100% za období od vzniku požáru až do úplného zprovoznění vchodu do našeho centra.

Konečně bychom chtěli opětovně potvrdit, že jsme připraveni kdykoli pronajaté pozemky pod naší budovou OC Letmo odkoupit a prosíme o sdělení, zda je tato možnost reálná a případně za jakých podmínek.

Předem děkujeme za odpověď
S úctou



JUDr. Daniel Burget

Advokátní kancelář

Bartošova 1830/3, 602 00 Brno, CZ

IČ: 606 53 433, DIČ: CZ7407073960

č.č. ČAK 9373

AK JUDr. Daniel Burget
Bartošova 3, 602 00 Brno



STO PŘES VEJDOUCÍHO

letmo

Statutární město Brno

Doručeno: 11.07.2024

MMB/0564554/2024

listy: přílohy:2

druh: li/sv:



mmb1es8f161b7e

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Odbor správy majetku
Husova 3, Brno

Datovou schránkou

V Brně dne 10.7.2024

Vrácení Vaší faktury 246601772KOF00

Vážené dámy a pánové,

společnost PZ PROJEKT a.s., sídlem Slovanské nám.9, Brno, IČ 27738779, je dlouhodobě na základě Nájemní smlouvy č. 6312032822 nájemcem pozemků pod obchodním centrem Letmo, tedy pozemků par.č. 287/1 a 287/8 v k.ú. Město Brno.

Dne 4.7.2024 jsme datovou schránkou obdrželi Vaši pravidelnou čtvrtletní fakturu za pronájem výše uvedeného pozemku.

Již před 2 týdny Vás kontaktoval náš právní zástupce se žádostí o snížení nájemného a požadoval také informaci, kdy dojde z Vaší strany k uvedení do původního stavu vyhořelého podchodu a klíčového vstupu do OC LETMO. Do dnešního dne jsme neobdrželi Vaše vyjádření.

Z tohoto důvodu Vám vracíme Vaši fakturu a žádáme o snížení nájemného ve smyslu dopisu zaslání naším právním zástupcem, jelikož Vaše nekonání v této oblasti nám výrazně ztěžuje naše podnikání a zcela zásadním způsobem nás omezuje jako vlastníka budovy.

Zároveň bychom Vás chtěli informovat, že mimo jiných přímých škod souvisejících se sanačními pracemi po požáru ve Vašich prostorách jsme již přišli o 2 nájemce prostor bezprostředně sousedících s výše uvedeným vstupem, jelikož daná situace se pro ně stala ekonomicky likvidační.

Také naše celkové škody spojené s likvidací následků po výše uvedeném požáru představují částku několika milionů korun - například výměna zcela zdevastovaných vstupních dveří, sanační práce spojené s odstraněním sazí v celé budově, obnova zničených protipožárních nástřiků a další.

Žádáme Vás o neprodlené sdělení informace, kdy nám bude opět umožněno naši nemovitost nerušeně užívat.

Děkujeme.

S pozdravem

Za PZ Projekt a

Ing. Zdeněk O

PZ PROJEKT a.s.

Slovanské náměstí 1177/9, Královo Pole, 612 00 Brno

IČ: 27738779, DIČ: CZ27738779

zapsaná v OR vedeného u KS v Brně, oddíl B, vložka 4962



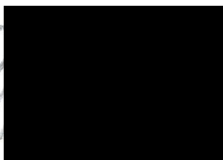
Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Odbor správy majetku

Husova 3, Brno

Mo/OPS



Statutární město Brno

Doručeno: 01.08.2024

MMB/0673113/2024

listy:

přílohy: 1

druh:

li/sv:



mmb1es8f180b3a

P. KUTK

Datovou schránkou

V Brně dne 31.7.2024

Věc: PZ PROJEKT a.s. – sleva z nájemného dle Nájemní smlouvy č. 6312032822

Vážené dámy, pánové,

Můj klient uhradil fakturu č.246601252KOF00 za nájem pozemků za 2Q v celém rozsahu, jelikož byla splatná před vznikem požáru.

Chápeme, že slevu z nájemného musí schválit orgány města Brna, a na slevu, která dle našeho výpočtu vychází poměrně na částku **247.990,58 Kč** (za 51 dní zavřeného vchodu) však bude třeba dle zákona o účetnictví vystavit opravný daňový doklad (dobropis).

Pokud jde o nájemné za pozemky ve 3Q, pak tuto fakturu č. 246601772KOF00 uhradí můj klient bezodkladně po vystavení výše popsaného dobropisu na část uhrazené faktury za 2Q. V takovém případě pak nebude můj klient požadovat již slevu za 3Q a to i přesto že minimálně celý měsíc červenec 2024 zůstal vchod do OC letmo uzavřen.

Předem děkujeme za pochopení

S úctou

Za PZ PROJEKT a.s.,

JUDr. Daniel Burget, advokát



OPH

*HEM
OPS/Kuta'V*

Váš dopis č.: MMB/0561930/2024

Ze dne:

Naše č.j.: BKOM/17818/2024

Naše značka:

Vyřizuje:

Telefon:

Mobil:

E-mail:

Datum: 15. 07. 2024

Počet listů: 01

Magistrát města Brna
vedoucí Majetkového odboru
Mgr. Nikol Wagnerová
Malinovského nám. 624/3
602 00 Brno

Statutární město Brno

Doručeno: 18.07.2024

MMB/0572828/2024

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1es8f163b45

Nájemní smlouva – žádost o dočasné snížení nájmu

Vážená paní vedoucí,

k požáru v podchodu pod hlavním nádražím došlo dne 11. 5. 2024 v ranních hodinách. Podchod byl zcela uzavřen do 23. 5. 2024, kdy kolem osmé hodiny ranní došlo k otevření jeho podstatné části. V současné době zůstává uzavřen pouze průchod k OC Letmo, kdy se čekalo na schválení způsobu a rozsahu rekonstrukce ze strany OD MMB. Toto bylo v minulém týdnu schváleno a již se pracuje na opravách. Do konce měsíce července budou obnoveny poničené elektrorozvody, zlikvidovány shořelé stánky a instalováno dočasné osvětlení. Za této situace by mělo být možné průchod k OC Letmo provizorně otevřít. Pro úplné dokončení rekonstrukce, bude chybět instalace podhledů, jejichž dodání se očekává do tří měsíců. Na dobu instalace podhledů a předělání dočasného osvětlení bude nutné průchod k OC Letmo znovu uzavřít.

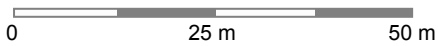
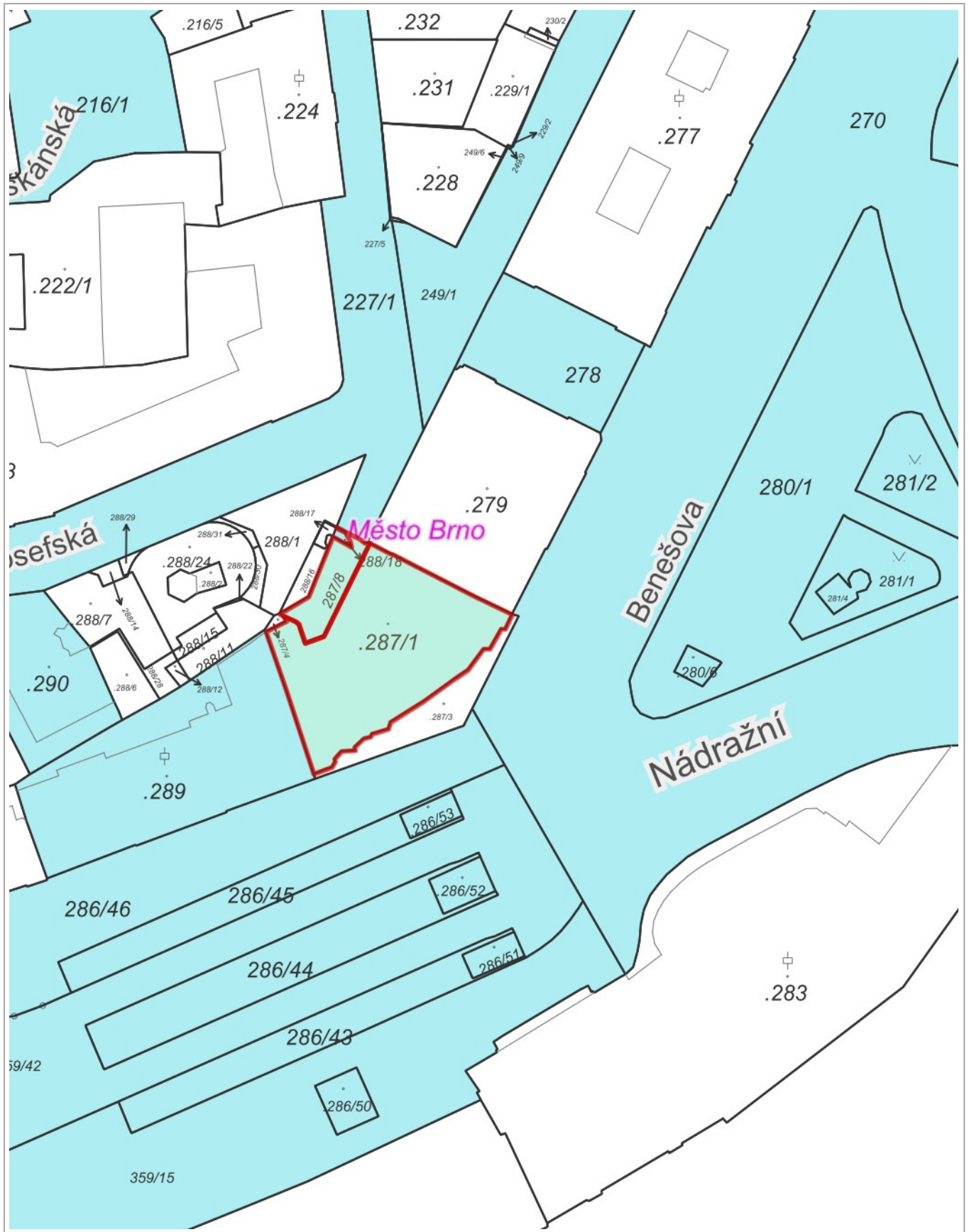
O reklamních plochách soukromých subjektů v podchodu nám není nic známo. Reklamy zde instalované jsou města nebo městských firem. Jestliže se reklamy nachází na pozemcích 287/1 a 287/8, tak jsou součástí OC Letmo nikoliv podchodu.

S pozdravem

Na vědomí

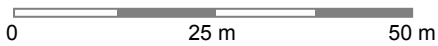
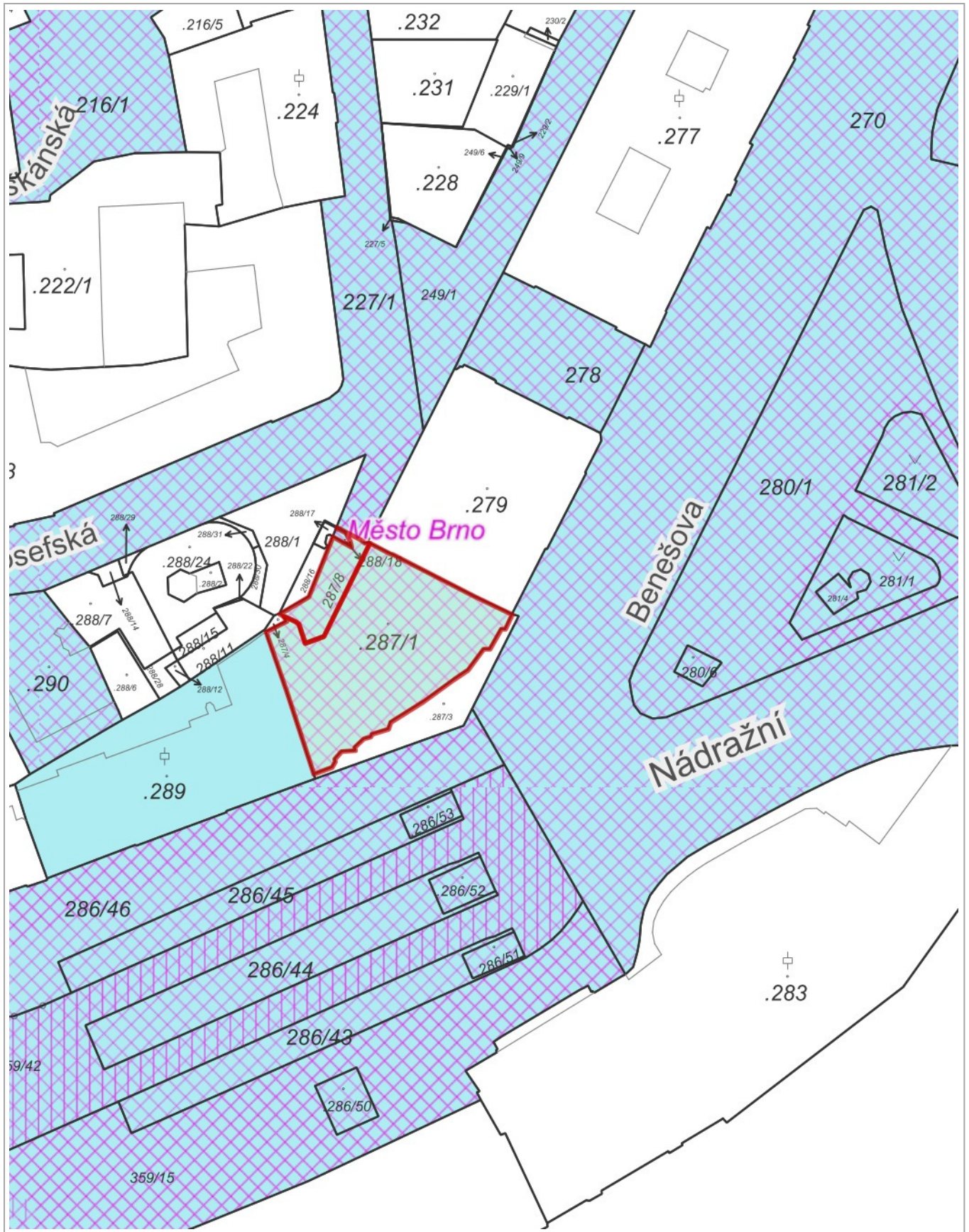
Magistrát města Brna
vedoucí odboru dopravy
Ing. Bc. Pavel Pospíšek
Kounicova 67
601 67 Brno





1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 944

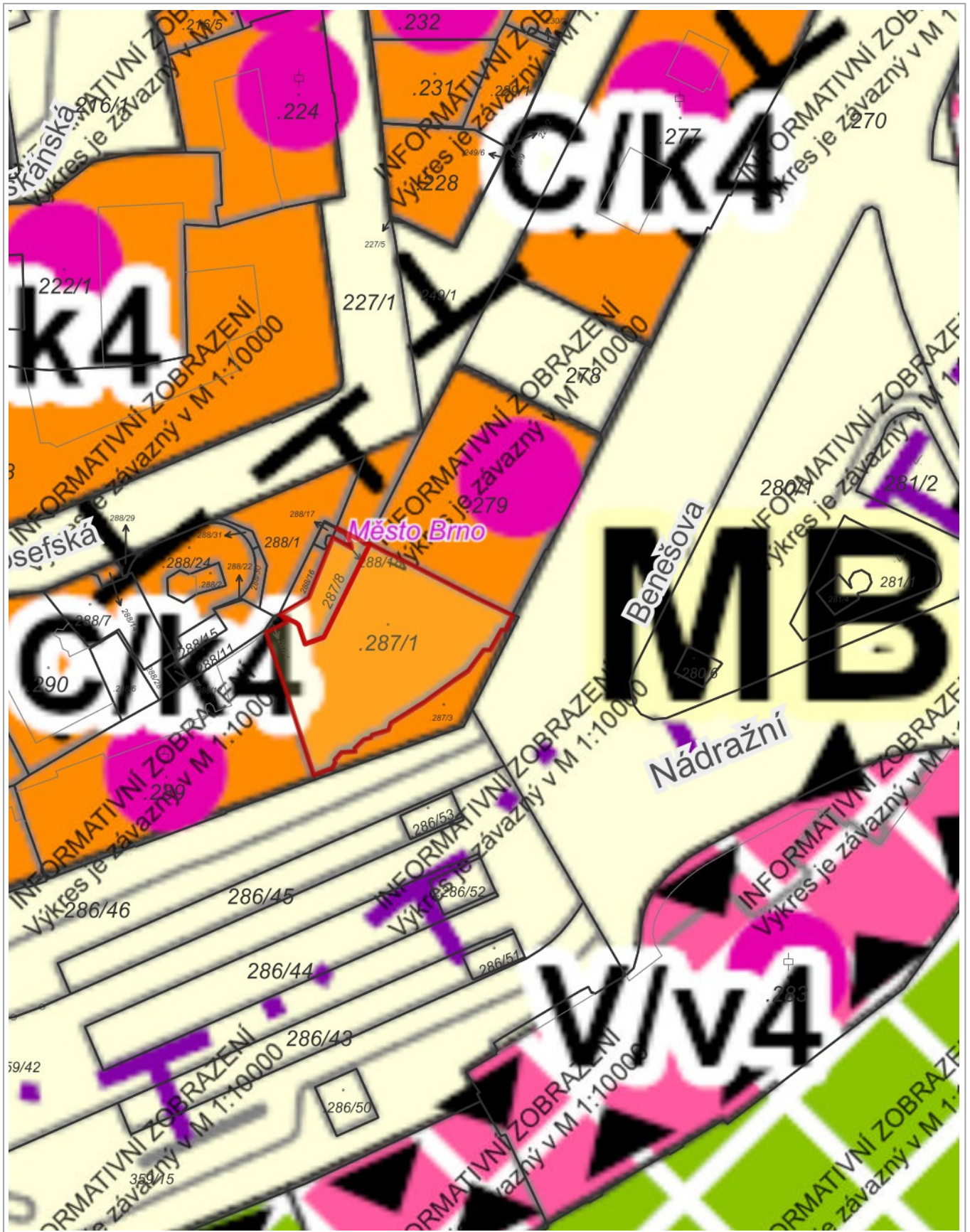
RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 944

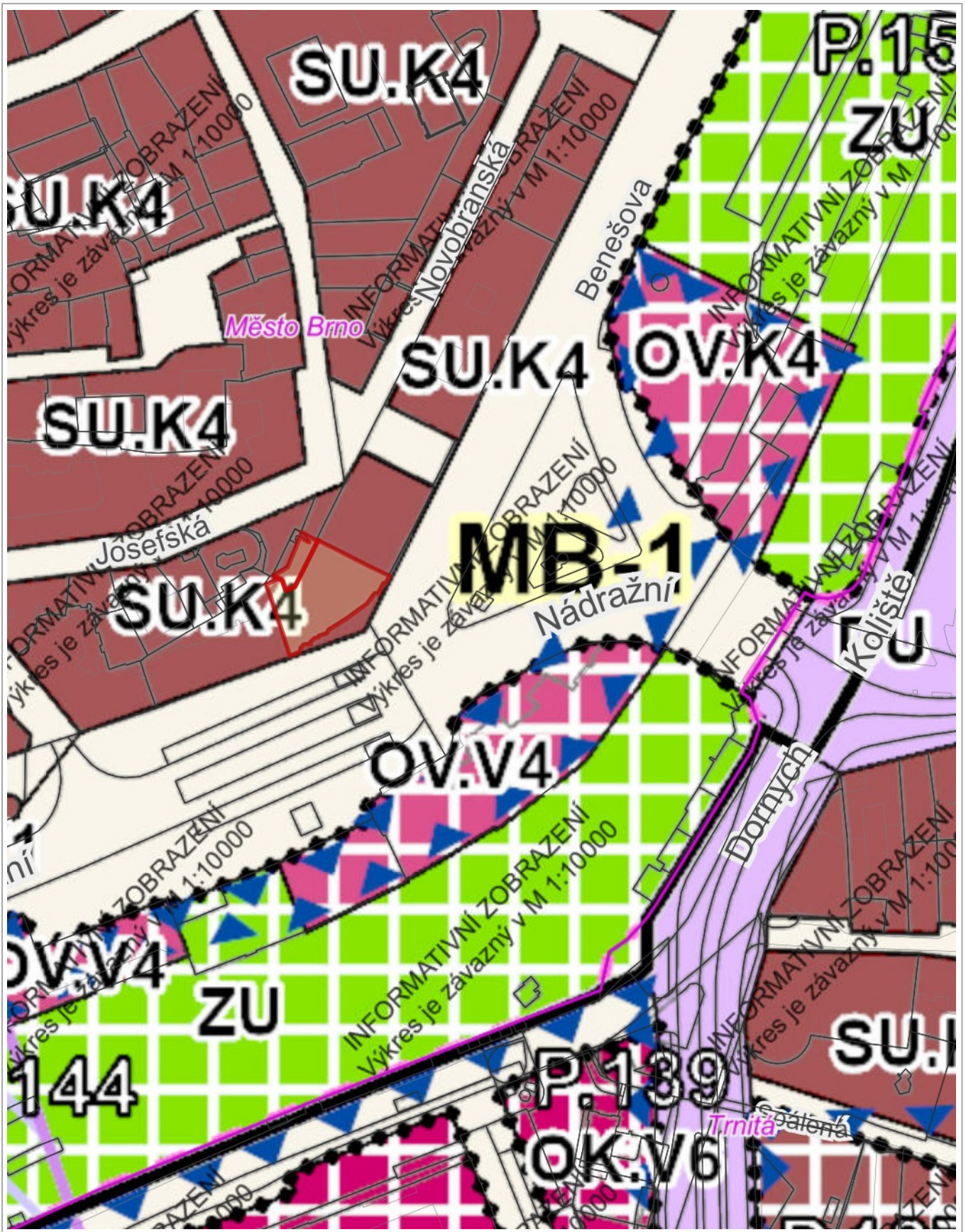
ÚPmB úplné znění k 01.08.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 944

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 50 m 100 m

1 : 1 887

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 944

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK