



MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-STŘED

bod jednání číslo 21

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (tzv. GDPR) a podle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v platném znění.

Zpráva na 17. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-střed konaného dne 10.02.2021

Opatření na podporu nájemců nebytových prostor

Obsah materiálu: Důvodová zpráva

Materiál předkládá: Kalousek Petr, BcA. - zastupitel

Materiál zpracoval: Kalousek Petr, BcA. - zastupitel

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo městské části Brno-střed
schvaluje

opatření vedoucí ke zmírnění následků pandemie nemoci covid-19 a následných vládních opatření, a to formou uzavření dodatků ke smlouvám o nájmu nebytových prostor (prostory sloužící podnikání) spravovaných městskou částí Brno-střed (s výjimkou kancelářských a skladovacích prostor, prostor pro lékařské či zdravotní účely, prostor lékáren a parkovacích a garážových stání a dále s výjimkou subjektů, vůči kterým MČ Brno-střed vede soudní spor o vyklizení prostor nebo na úhradu finančního dluhu vůči MČ Brno-střed) se stanoveným nájemným ve výši 1 Kč / měsíc / nebytový prostor (bez ohledu na velikost nebytového prostoru), a to na období od 1. 4. 2021 do 30. 6. 2021, přičemž

- dodatek ke smlouvě o nájmu musí být uzavřen do 31. 3. 2021
- součástí dodatku smlouvy o nájmu bude závazek nájemce, že v případě vzniku práva na finanční kompenzaci nájemného (nebo jeho části) za období od 1. 4. 2021 do 30. 6. 2021 ze strany státu (v případě, že by výše kompenzace převýšila částku 1000 Kč / měsíc), zaplatí pronajímateli ke sjednanému sníženému nájemnému částku odpovídající výši této kompenzace, přičemž nesplnění tohoto závazku nejpozději do 2 měsíců od skončení lhůty pro podání žádosti o finanční kompenzaci ze strany státu bude mít za následek možnost pronajímatele vypovědět smlouvu o nájmu bez výpovědní doby,

ukládá

Odboru bytovému Úřadu městské části Brno-střed připravit dodatky ke smlouvám o nájmu dotčených prostor (nebytové prostory spravované městskou částí Brno-střed s výjimkou kancelářských a skladovacích prostor, prostor pro lékařské či zdravotní účely, prostor lékáren a parkovacích a garážových stání a dále s výjimkou subjektů, vůči kterým MČ Brno-střed vede soudní spor o vyklizení prostor nebo na úhradu finančního dluhu vůči MČ Brno-střed) se stanoveným nájemným ve výši 1 Kč / měsíc / nebytový prostor (bez ohledu na velikost nebytového prostoru), a to na období od 1. 4. 2021 do 30. 6. 2021,

ukládá

Odboru bytovému Úřadu městské části Brno-střed neprodleně informovat dotčené nájemce o přijatém usnesení a

pověřuje

starostu MČ Brno-střed podpisem dodatků ke smlouvám o nájmu dotčených prostor (nebytové prostory spravované městskou částí Brno-střed s výjimkou kancelářských a skladovacích prostor, prostor pro lékařské či zdravotní účely, prostor lékáren a parkovacích a garážových stání a dále s výjimkou subjektů, vůči kterým MČ Brno-střed vede soudní spor o vyklizení prostor nebo na úhradu finančního dluhu vůči MČ Brno-střed).

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu městské části jsou předkládány ke schválení dodatky ke smlouvám o nájmu nebytových prostor ve správě městské části (s výjimkou kancelářských a skladovacích prostor, prostor pro lékařské či zdravotní účely, prostor lékáren a parkovacích a garážových stání a dále s výjimkou subjektů, vůči kterým MČ Brno-střed vede soudní spor o vyklizení prostor nebo na úhradu finančního dluhu vůči MČ Brno-střed). Jedná se o opatření směřující ke zmírnění následků globální koronavirové krize, která trvá již téměř jeden rok a dopadá velmi výrazně na sektor obchodu a služeb.

Nájemci nebytových prostor se v roce 2020 ocitli ve zcela bezprecedentní situaci, kdy dvakrát v průběhu jednoho roku byli nuceni dlouhodobě uzavřít své provozovny nebo výrazně omezit provoz a jejich příjmy klesly ze dne na den v podstatě na nulu. V průběhu letních měsíců se jejich tržby většinou ani nedostaly zpět na běžnou úroveň a následoval další "lockdown". Dříve než alespoň částečně mohli začít sanovat škody způsobené jarní vlnou pandemie, propadli se opět do další ztráty kvůli

vlně druhé.

Pronajímatelé jsou tak pořád ve velmi svízelné situaci, kdy jejich tržby a zájem zákazníků jsou velmi omezené a přitom veškeré jejich fixní náklady (nájemné, platy a odvody za zaměstnance, energie a služby ad.) stále trvají. Značné části obchodníků v momentální situaci reálně hrozí krach a někteří již vypovídají nájemní smlouvy a výpovědi odůvodňují právě tím, že nejsou schopni dále nést náklady, když vykazují minimální příjmy. Nájemní smlouvy tvoří zhruba třetinu veškerých fixních nákladů, které obchodníci nesou po celou dobu krize a trvání restrikcí v rámci svých provozů.

Pestrost a kvalita služeb jsou atributy zásadně ovlivňující kvalitu života v městské části. Vyvážená a funkční nabídka všech komodit se budují po mnoho let a v tomto okamžiku jsou ve značném ohrožení. Zachování fungujícího sektoru obchodu a služeb je v zájmu všech obyvatel a návštěvníků města.

V tomto smyslu hovoří i zákon o obcích (Díl 1, par. 2, odst. 2): *"Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem."*

Alespoň stávající rozsah nabídky lze s jistotou považovat za veřejný zájem a za potřebu občanů.

Z hlediska principu péče řádného hospodáře je pro městskou část nevhodné hledat nové nájemce a nemít z pronájmu dotčených nebytových prostor po dobu hledání nových nájemců příjem. Jako výhodnější se proto jeví překlenutí krátkodobého výpadku části příjmu z VHČ v objemu max. 6 % ročního utrženého nájemného. Obsazení nebytového prostoru novým nájemcem trvá minimálně 4 měsíce (doba od vyklizení po uzavření nájemní smlouvy, a to v ideálním případě, kdy je prostor bez nutnosti oprav a nedochází k žádným časovým prodlevám) a za tuto dobu neplyne z těchto prostor pro městskou část žádný příjem. Na daném místě také původní služba velmi často chybí, městská část ztrácí své dlouholeté nájemce, jistotu příjmů a zavedené služby pro občany.

Navržené opatření na pomoc nájemníkům jim účinně pomůže v překonání krize a je administrativně jednoduché.

Jako forma pomoci je navrhováno schválení dodatků k nájemním smlouvám všem nájemcům (s výjimkou nájemců garážových stání, skladů a kanceláří), přičemž výše nájemného je dodatky stanovena na měsíce březen, duben a květen 2021 na 1 Kč / nebytový prostor / měsíc.

Opatření má za cíl předejít nežádoucímu snížení kvality života v městské části a tomu, že se stovky obchodníků a jejich zaměstnanců dostanou do finančních, osobních a potenciálně také sociálních nesnází. Zároveň se jedná o prostředek k odvrácení finančních i dalších škod, jakými by byl dlouhodobý výpadek příjmu z nájmu uvolněných prostor a krach části

obchodu a služeb.

Finanční aspekty opatření - přehled příjmů a výdajů účtu VHČ

příjmy účtu VHČ (v tis. Kč)

rok	příjem	z toho příjem za nebytové prostory
2016	357 576	93 616
2017	358 123	85 610
2018	352 252	83 277
2019	346 225	86 571
2020*	323 687	81 000
2020**	311 029	

* Účetnictví za rok 2020 ještě není uzavřeno. Je tedy uvedena očekávaná skutečnost za rok 2020.

výdaje účtu VHČ (v tis. Kč)

** stav k 30. 11 2020 dle informace z investičního odboru

výdaje z účtu VHČ (v tis. Kč)

rok	vydáno celkem	objem realizovaných oprav	objem realizovaných investic	ostatní náklady VHČ
2016	311 736	167 714	38 160	105 862
2017	432 672	230 476	95 141	107 055
2018	426 803	201 098	103 891	121 814
2019	402 237	116 887	146 216	139 134
2020*	240 353	123 000	12 282	105 071
2020*	197 540			
*				

* Účetnictví za rok 2020 ještě není uzavřeno. Je tedy uvedena očekávaná skutečnost za rok 2020.

** stav k 30. 11 2020 dle informace z investičního odboru

Zůstatek zisku účtu VHČ k 30. 11. 2020: 254 497 375,71 Kč

Předpokládaný zůstatek zisku účtu VHČ k 31. 12. 2020: 268 883 456,09 Kč

Daň ze zisku VHČ a 10 % zisku VHČ za rok 2020, které budou převedeny do rozpočtu MČ, odhadujeme ve výši 40 mil. Kč. Po odečtení tohoto převodu bude činit zůstatek zisku VHČ 228 mil. Kč.

plán příjmů a výdajů účtu VHČ (v tis. Kč)

rok	plánovaný příjem	plánovaný objem oprav	plánovaný objem investic	plánované ostatní náklady VHČ
2021 dle schváleného rozpočtu	339 260	229 610	46 000	109 650
2021 - dle upraveného plánu OISBD	339 260	316 610	61 000	109 650

Předpokládaný zůstatek zisku účtu VHČ při čerpání dle schváleného rozpočtu k 31. 12. 2021: 182 mil.

Předpokládaný zůstatek zisku účtu VHČ při schválení opatření k 31. 12. 2021: 162 mil.

Předpokládaný zůstatek zisku účtu VHČ při čerpání dle upraveného plánu OISBD k 31. 12. 2021: 80 mil.

Předpokládaný zůstatek zisku účtu VHČ při čerpání dle upraveného plánu OISBD a při schválení opatření k 31. 12. 2021 (kvalifikovaný odhad): 60 mil.

Přehled vypovězených a nově uzavřených smluv:

Od března 2020 do 22. ledna 2021 ukončilo nájem (dle informace z bytového odboru) cca 30 nájemců, z nichž 11 výslovně uvedlo jako důvod výpovědi pandemii nemoci covid a následná vládní opatření.

Z toho za období od října 2020 do 22. ledna 2021 ukončilo nájem 16 nájemců, z nichž 8 výslovně uvádí jako důvod výpovědi pandemii nemoc covid a následná vládní opatření.

Od března 2020 do ledna 2021 bylo uzavřeno 39 nových smluv o nájmu.