

MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD

NÁVRH NA USNESENÍ

Datum projednání v PV	30.03.2020	Odbor majetku města	Zpracovala	Ing. Blanka Machová
Datum projednání v RM	06.04.2020		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Datum projednání v ZM	-			
Název materiálu	Uzavření nájemní smlouvy, po zveřejnění: Bulharská čp. 142 v Trutnově			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2020-46/2			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	<p>Porada vedení doporučuje variantu A) Rada města Trutnova ALTERNATIVNĚ A) schvaluje 01.01 uzavření nájemní smlouvy na pronájem prostor sloužících podnikání v čp. 142 Bulharská ul. v Trutnově umístěných v 1. NP o celkové výměře 117,46 m² (1 prodejna 101,10 m², 2 výlohy 3,00 m², 1 sklad 12,20 m² a 1 WC 1,16 m²) na dobu určitou 5 let, s paní Pavlou Hrbkovou, IČ 72849061, za nájemné ve výši 102.000,00 Kč/rok, k účelu navrženému zájemcem, kterým je mimi prodejna – obchod se zbožím pro děti, souhlasí 02.01 s tím, že znění smlouvy zahrnuje mj. podmínky následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nájemce provede na vlastní náklady úpravy prostor sloužících podnikání k navrhovanému způsobu využití s tím, že po ukončení nájemního vztahu nebude případné zhodnocení těchto prostor nájemci uhrazeno, - v prostorech sloužících podnikání nebude povolen provoz ve smyslu zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, v platném a účinném znění, - pronajímatel bude oprávněn každoročně jednostranně navyšovat nájemné v návaznosti na meziroční nárůst cenové hladiny. <p>02.02 s vrácením kauce na pronájem prostor sloužících podnikání v čp. 142 Bulharská ul. v Trutnově ve výši 23.000,00 Kč neúspěšnému žadateli.</p> <p>B) schvaluje 01.01 uzavření nájemní smlouvy na pronájem prostor sloužících podnikání v čp. 142 Bulharská ul. v Trutnově umístěných v 1. NP o celkové výměře 117,46 m² (1 prodejna 101,10 m², 2 výlohy 3,00 m², 1 sklad 12,20 m² a 1 WC 1,16 m²) na dobu určitou 5 let, se společností JVSPORT s. r. o., IČ 05028728, za nájemné ve výši 178.149,00 Kč/rok, k účelu navrženému zájemcem, kterým je sportovní internetová prodejna/výdejna, fans shop HC Trutnov, souhlasí 02.01 s tím, že znění smlouvy zahrnuje mj. podmínky následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nájemce provede na vlastní náklady úpravy prostor sloužících podnikání k navrhovanému způsobu využití s tím, že po ukončení nájemního vztahu nebude případné zhodnocení těchto prostor nájemci uhrazeno, - v prostorech sloužících podnikání nebude povolen provoz ve smyslu zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, v platném a účinném znění, - pronajímatel bude oprávněn každoročně jednostranně navyšovat nájemné v návaznosti na meziroční nárůst cenové hladiny. 			

	02.02 s vrácením kauce na pronájem prostor sloužících podnikání v čp. 142 Bulharská ul. v Trutnově ve výši 23.000,00 Kč neúspěšnému žadateli.
Návrh na usnesení ZM	
Důvodová zpráva: Viz níže. Přílohy: Informace paní Hrbkové přiložené k žádosti o pronájem NP Žaloba na vyklizení	
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem – ORJ , položka .	
Kontrola materiálu právníkem před PV:	Mgr. Jiří Ratajík
Datum:30.03.2020	Podpis vedoucí odboru Ing. Štěpánka Musilová v. r.

Důvodová zpráva:

Jedná se o prostory sloužící podnikání v čp. 142 Bulharská ul. v Trutnově (bývalá prodejna HUDY sport) umístěné v 1. NP o celkové výměře 105,26 m² (1 prodejna 101,10 m², 2 výlohy 3,00 m² a 1 WC 1,16 m²). Nájemcem těchto prostor je společnost JVSPORT s. r. o., IČ 05028728, zastoupená jednatelkou p. Mgr. Naděždou Včelišovou. Nájemní smlouva je uzavřena do 30.06.2020, nájemné činí 232.632,00 Kč/rok, včetně uplatnění meziročního inflačního nárůstu nájemného

Rada města dne 29.07.2019 usneseními č. RM 2019-747/16 a RM 2019-748/16 souhlasila s převodem nájemní smlouvy ze společnosti GREEN LINE CZ s. r. o. na společnost JVSPORT s. r. o., IČ 08075328 na prostory v čp. 142 a 143 Bulharská. Společnost JVSPORT s. r. o. nájemní smlouvu na prostory v čp. 143 Bulharská **neuzavřela**.

Dle sdělení společnosti MEBYS Trutnov s. r. o. společnost JVSPORT s. r. o. obdržela výpověď z nebytových prostor z důvodu neplacení nájemného. Nájemní smlouva byla ukončena **ke dni 30.11.2019**. Dlužné nájemné za měsíc 09/2019 a 10/2019 společnost JVSPORT s. r. o. uhradila dne 03.12.2019, nájemné za 11/2019 uhradila dne 05.12.2019, dluh za bezesmluvní užívání za 12/2019 byl uhrazen dne 31.12.2019. Nájemce je povinen dle nájemní smlouvy č. 201 513 hradit nájemné vždy nejpozději do 5. dne každého měsíce. Poplatky z prodlení činily 933,00 Kč, z toho 224,00 Kč již bylo uhrazeno.

Paní JUDr. Blanka Mourová nám sdělila, že proti společnosti JVSPORT jsou vedeny dva soudní spory. Ve sporu o zaplacení dlužného nájemného vzala žalobu částečně zpět s tím, že předmětem sporu zůstal již jen úrok z prodlení ve výši 709,00 Kč. Ve druhém sporu o vyklizení nebytového prostoru byla podána k soudu žaloba o vyklizení. Obě žaloby byly důvodné, z toho důvodu bude soudem uloženo zaplatit náklady řízení.

Dne 20.01.2020 byla doručena Odboru majetku města žádost pana Mgr. Jakuba Včeliše, společníka společnosti JVSPORT s. r. o. o obnovení nájemní smlouvy, rada města dne 27.01.2020 neschválila uzavření nájemní smlouvy se společností JVSPORT s. r. o., trvá na vyklizení prostor a souhlasila s novým obecným zveřejněním záměru města na pronájem výše uvedených nebytových prostor.

Záměr města pronajmout prostory sloužící podnikání v čp. 142 Bulharská ul. v Trutnově byl obecně zveřejněn v termínu od 05.02.2020 do 13.03.2020. Otvírání obálek se uskutečnilo dne 16.03.2020.

Do VR se v daném termínu přihlásili 2 žadatelé:

- 1. Pavla Hrbková, IČ 72849061, nabízí nájemné 102.000,00 Kč/rok, za účelem zřízení mimi prodejny-obchod se zbožím pro děti**
- 2. JVSPORT s. r. o., IČ 05028728, nabízí nájemné 178.149,00 Kč/rok, za účelem zřízení sportovní internetové prodejny/výdejny a fans shopu HC Trutnov**

Požadované kauce ve výši 23.000,00 Kč byly v termínu složeny na účet města.

Požadované doklady spolu s podepsanou Dohodou o kauci a smluvní pokutě byly přiloženy, tím byly splněny podmínky výběrového řízení.

Paní Hrbková avizovala vůli uzavřít nájemní smlouvu až po skončení nouzového stavu vyhlášeného Vládou České Republiky v souvislosti nemocí COVID-19.

Dle aktuálního sdělení společnosti MEBYS Trutnov s. r. o. - společnost JVSPORT s. r. o. uhradila dlužné nájemné a dále úroky z prodlení ve výši 709,00 Kč. **K datu 16.03.2020 byla nově vyčíslena výše úroku ve výši 498,00 Kč a dále byly vyčísleny náklady za upomínky ve výši 303,00 Kč. Nově byly vyčísleny náklady soudního řízení ve výši 17.105,00 Kč (rozsudek č. 130C450/2019), které zatím nebyly uhrazeny.**

Prověřením v insolvenčním rejstříku bylo zjištěno, že na pana Jakuba Včeliše (IČ 76265927) je vypsáno konkurzní řízení. Jedná se o osobu, u které není záruka, že bude včas a pravidelně schopen hradit své závazky.

Paní Pavla Hrbková je nájemcem nebytových prostor v čp. 143 Bulharská ulice. Jedná se o část prostor, které původně tvořily jeden nebytový prostor (bývalý KM sport). Z důvodu dlouhodobého nezájmu o tyto prostory jako celku došlo k rozdělení na 3 nebytové prostory. Nedošlo však k osazení nových měřičů energií pro každý prostor. Měření a jističe zůstaly u prostor, které aktuálně užívá společnost JVSPORT s. r. o., což je předmětem neustálých sporů s ostatními nájemci (viz příložené informace paní Hrbkové).

Dne 06.03.2020 jsme obdrželi informaci společnosti GasNet s. r. o. že společnost JVSPORT s. r. o. neoprávněně odebírá plyn a pravděpodobně dojde k odpojení plynoměru. Zbývající nebytové prostory, které užívají paní Hrbková a paní Mikysková tak budou zřejmě bez tepla.

Poznámka OMM: Úvodní cena pro jednání v dané lokalitě města : 232.220,00 Kč/rok
2.223,00 Kč/m²/rok za prodejnu, výlohy,
1.111,00 Kč/m²/rok za sklad,
695,00 Kč/m²/rok za WC.

Městský úřad Trutnov
Odbor majetku města
Slovanské nám. 165
541 16 Trutnov

V Trutnově dne 11. 3. 2020

Žádost o nebytové prostory – BULHARSKÁ 142

Vážený,

obracím se na Vás na základě vyvěšení PRONÁJMU NEBYTŮ – BULHARSKÁ 142 na úřední desce města ze dne 5. 2. 2020.

V současnosti provozuji v objektu na adrese Bulharská č. p. 143 obchod s německým sortimentem a dětský bazárek. Za dobu působení na této adrese jsem si vybuodovala stálou i nadále se rozšiřující klientelu. Z tohoto důvodu mám také velmi vážný zájem o prostor č. p. 142, který přímo sousedí s obchodem č. p. 143, a který nyní nabízíte k pronájmu.

V plánu mám obchod rozšířit, neboť zájem po produktech z Německa je stále vysoký a zároveň jsem jediná, která provozuje dětský bazárek v našem městě. Zároveň chci nabídnout i nové služby dropshippingu se sortimentem dětského i dospělého oblečení - jak pro kojence a děti předškolního věku, tak i pro maminky.

Jednalo by se tak o pomyslné „sloučení“ těchto dvou nebytových prostor, ve kterých bych nabízela nadále své zboží a služby jako doposud s rozšířením o nově poskytované služby zákazníkům.

Na této adrese vykonávám svou podnikatelskou činnost prostřednictvím zaměstnanců a také osobně, a tudíž jsou mi známy také nedostatky spojené s pronájem prostoru sportovního vybavení VČELDASHOP.CZ, které v minulosti až do současného stavu nadále přetrvávají.

Jedná se především o nestálou otevírací dobu, kdy si zákazníci obchodu VČELDASHOP.CZ chodí stěžovat do mého obchodu EUSHOP U Pavly na nepřítomnost pana Včeliše či jiného pracovníka v obchodu, ačkoliv dle otevírací doby má být otevřeno. Jeho zákazníci si také velice často stěžují,

že zaplatili přes jeho e-shop bezhotovostně a dle stavu objednávky si zboží mají v předem dohodnutý termín v kamenném obchodě vyzvednout. Tento krok již však nelze realizovat neboť je zavřeno. Dále se pan Včeliš odvolává na výpadky v dodávkách zboží, kdy slibuje svým zákazníkům jiný termín doručení, ale i přesto svůj závazek nedodrží. Tento jev není přechodný ani nahodilý, jedná se o pravidelné a opakující se stavy.

Nedostatky podnikání v obchodu VČELDASHOP.CZ vnímá i provozovatelka obchodu „U Mandličky“ paní Mikysková. Ne jednou jsme s paní Mikyskovou řešili situaci se zavřeným sportovním obchodem nebo nevydanými zaplacenými objednávkami zákazníků, se kterými ovšem nemáme nic společného. Toto jednání je minimálně zvláštní, pokud nechci konstatovat, že je jednáním úmyslným či podvodným. Je také známo, že pan Včeliš je v prodlevě s úhradou nájemného vůči Vám. Tuto informaci ovšem ověřenou nemám, a tudíž si ji nechávám pouze pro sebe. V minulosti jsme také řešili, na straně jedné s paní Mikyskovou, a na straně druhé s panem Včelišem neshody při úhradě plynu a elektrické energie, neboť tyto energie byly zaznamenávány na společný měřič a pan Včeliš požadoval kalkulaci spotřebované energie podle počtu radiátorů (neboť je prý nepoužíval) namísto zákonného rozpočítání spotřebované energie podle plochy v m².

V návaznosti na tyto skutečnosti jsem se rozhodla ucházet se o nájem tohoto nebytového prostoru na adrese Bulharská č. p. 142, Trutnov. Svůj obchod mám v plánu rozšířit a nabízet stávající i nové služby a produkty (obchod s německým zbožím, dětský bazárek a nově MIMI RÁJ pro maminky s dětmi předškolního věku).

Domnívám se, že jsem pro Vás již ověřenou osobou, nájemné platím vždy, pravidelně a bez zpoždění.

Tímto Vás žádám o pronájem nebytových prostor na adrese
BULHARSKÁ Č. P. 142 k viz výše popsáním účelům za nabízenou cenu 8. 500 Kč
a prostorem již pronajímaným
BULHARSKÁ Č. P. 143, kde nyní nájem činí 10. 500 Kč.

Za oba dva výše zmíněné prostory Vám nabízím pronájem v celkové výši Kč 19. 000,-- .

S pozdravem



Pavla Hrbjová
Hajnice 261
544 66 Hajnice
tel: 776 313 300
IČ: 72849061



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Trutnově rozhodl samosoudkyně JUDr. Michaelou Koblasovou ve věci

žalobce: **Město Trutnov**, IČO 00278360
sídlem Slovanské nám. 165, 541 01 Trutnov
zastoupený advokátkou JUDr. Blankou Mourovou
sídlem U Nemocnice 83, 541 01 Trutnov

proti
žalovanému: **JVSPORT s.r.o.**, IČO 05028728
sídlem Hradčín 126, 542 42 Pilníkov

pro: vyklizení prostor sloužících k podnikání
rozsudkem pro uznání

takto:

- I. Žalovaný je povinen vyklidit prostory sloužící podnikání č. 101 sestávající ze 4 místností v 1. nadzemním podlaží domu čp. 142 v ulici Bulharská v Trutnově do 15ti dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 10 626,50 Kč k rukám jeho zástupkyně JUDr. Blanky Mourové do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

Odůvodnění tohoto rozsudku vychází z ustanovení § 157 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“).

Předmětem řízení je nárok žalobce na zaplacení částky uvedené ve výroku tohoto rozsudku. Žalobce uvedl, že je vlastníkem domu čp. 142 v Trutnově, ulice Bulharská. Žalovaný užíval jako nájemce prostory sloužící podnikání č. 101 sestávající ze 4 místností o výměře celkem 105,26 m² v 1. nadzemním podlaží domu čp. 142 v ulici Bulharská v Trutnově na základě nájemní smlouvy č. 201513 z 18.5.2015. Nájem žalovaného skončil na základě výpovědi, kterou mu z důvodu dle článku 4. odstavec 6 smlouvy o nájmu (pro prodloužení s platbami nájemného) dal žalobce dne 1.11.2019. V souladu s článkem 4 odst 6 nájemní smlouvy nájem skončil k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla nájemní smlouva vypovězena. Nájem tedy skončil 30.11.2019. Žalovaný prostory sloužící podnikání nevyklidil a dosud je bez právního důvodu užívá.

Usnesením ze dne 5. 2. 2020 sp. zn. 15 C 20/2020-18 soud žalovaného v souladu s ustanovením § 114b o. s. ř. vyzval, aby se ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení uvedeného usnesení písemně vyjádřila ve věci samé k žalobě, která mu byla doručena spolu s ním. Zároveň soud žalovaného uvedeným usnesením poučil o následcích nesplnění této výzvy vyplývajících ze shora uvedeného zákonného ustanovení.

Dne 10. 2. 2020 bylo shora uvedené usnesení doručeno žalovanému do vlastních rukou. Žalovaný se k žalobě nevyjádřil.

S ohledem na shora uvedené má tak soud s odkazem na ustanovení § 114b o. s. ř. za to, že žalovaný uznal nárok, který je žalobou uplatňován, a proto ve věci rozhodl rozsudkem pro uznání dle ustanovení § 153a odst. 1 o. s. ř., neboť se nejedná o věc, ve které by nebylo možné uzavřít a schválit smír ve smyslu ustanovení § 99 odst. 1 o. s. ř. a nárok uplatněný žalobou není v rozporu s žádnou kogentní občanskoprávní normou.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 10 626,50 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 5 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) sestávající z částky 1 500 Kč za každý ze 2,5 úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. včetně tří paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z odměn a náhrad.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Hradci Králové, prostřednictvím Okresního soudu v Trutnově. Odvolání lze podat jen z důvodu, že nebyly splněny podmínky řízení, rozhodoval věcně nepříslušný soud prvního stupně, rozhodnutí vydal ve věci vyloučený soudce, soud byl nesprávně obsazen. Odvolacím důvodem jsou též skutečnosti a důkazy, jimiž má být prokázáno, že nebyly splněny předpoklady pro vydání rozsudku pro uznání.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím plněna včas a řádně, lze se jejího splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí.

Trutnov 19. března 2020

JUDr. Michaela Koblasová v. r.
samosoudkyně