

MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD

NÁVRH NA USNESENÍ

Datum projednání v PV	01.02.2021	Odbor majetku města	Zpracoval	Bc. Soňa Mazalová
Datum projednání v RM	08.02.2021		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Datum projednání v ZM	-			
Název materiálu	Ukončení nájemní smlouvy: Bulharská čp. 54 v Trutnově			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2019-1031/20			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení			
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova bere na vědomí 01.01 že byla podána výpověď ze společného nájmu prostor sloužících podnikání v čp. 54 Bulharská ul. v Trutnově, číslo nájemní smlouvy 201616, jedním ze společných nájemců, panem Ondřejem Kastelem, IČ 88299988, kdy z důvodu chybějícího souhlasu druhého společného nájemce, paní Ivy Stolárové, IČ 45954224, s touto výpovědí je tato výpověď neplatná a nájemní vztah nadále trvá.			
Návrh na usnesení ZM				
Důvodová zpráva: Viz níže				
Přílohy: Výpověď p. Ondřeje Kastela z nájmu nebytových prostor				
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem – ORJ , položka .				
Kontrola materiálu právníkem před PV:	Mgr. Denisa Pavlová			
Datum: 01.02.2021	Podpis vedoucí odboru Ing. Štěpánka Musilová			

Důvodová zpráva:

Jedná se o prostory sloužící podnikání v čp. 54 Bulharská ul. v Trutnově, umístěné v 1. NP o celkové výměře 114,80 m² (cestovní kancelář 33,40 m², prodejna 40,50 m², 2 výlohy o celkové výměře 10,40 m², 1 kancelář 6,00 m², 1 sklad 11,70 m², 1 chodba 11,40 m² a 1 WC 1,40 m²), které mají ve společném pronájmu pan Ondřej Kastel, IČ 88299988, se sídlem Michnova 803, Trutnov a paní Iva Stolárová, IČ 45954224, se sídlem Papírenská 590, Trutnov, na dobu určitou do 31.08.2021, za nájemné ve výši 243.600,00 Kč/rok za celé nebytové prostory, včetně uplatnění meziročního inflačního nárůstu nájemného, za účelem provozování cestovní kanceláře LADA a provozování prodejny bytového textilu a bytového designu.

Pan Ondřej Kastel se stal společným nájemcem uvedeného nebytového prostoru na základě Dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. 201616, kde nahradil původního společného nájemce, paní PaedDr. Ladu Eidner, IČ 45557101, za stejných smluvních podmínek s platností od 15.10.2019.

Jelikož se jedná o společný nájem dvou spolunájemců, je tento společným a solidárním závazkem a se změnou tohoto závazku musí souhlasit oba spolunájemci. Z toho důvodu nemůže platně podat výpověď pouze jeden ze spolunájemců. Nájemné je sjednáno společně a nerozdílně a činí 243.600,00 Kč/rok za celé nebytové prostory, včetně uplatnění meziročního inflačního nárůstu nájemného. Jednotlivým nájemcům je nájemné fakturováno podle výpočtového listu, který je nedílnou součástí smlouvy o nájmu prostor. Pokud některý ze spolunájemců nájemné nezaplatí, uplatní se společná odpovědnost.

Dne 31.12.2020 obdrželo město Trutnov žádost pana Ondřeje Kastela o ukončení nájemní smlouvy dohodou k 31.01.2021 z důvodu trvající pandemie (epidemie viru SARS-CoV-2), viz příložená žádost.

Výpověď pana Kastela z nájmu neobsahuje vyjádření druhého spolunájemce, paní Stolárové, zda souhlasí s převzetím společného závazku vyplývajícího ze společné nájemní smlouvy a z toho důvodu je výpověď neplatná.

OMM informoval o neplatnosti výpovědi p. Kastela nejprve telefonicky. Následně na společné schůzce obou spolunájemců s pracovníky OMM Ing. Štěpánkou Musilovou, vedoucí odboru a Bc. Soňou Mazalovou, úředníkem OMM, konané 20.01.2021, byly společným nájemcům vysvětleny možné alternativy postupu, z nichž jednou je změna nájemní smlouvy – zúžení na nájemce, který v pronajímaných prostorech zůstává, druhou je podání společné výpovědi z nájmu oběma spolunájemci. Třetí možností je převedení nájemní smlouvy na případného nového nájemce analogicky k postupu, kterým nájemní smlouvu převzal pan Kastel po paní Eidner, jak je uvedeno výše v této důvodové zprávě, za podmínky souhlasu druhého spolunájemce. Paní Stolárová uvedla, že plánuje v nájemních prostorech zůstat, o nájem celého prostoru však zájem nemá a úhrada nájemného za celé prostory není v jejich finančních možnostech.

Město Trutnov 07.01.2021 oslovil zájemce z řad veřejnosti, který o pronájmu prostoru po panu Ondřeji Kastelovi uvažuje a již zahájil jednání s oběma současnými nájemci. K termínu konání porady vedení nemá OMM informace o tom, jak jednání pokročilo.

Do dnešního dne neobdržel OMM společnou výpověď z nájmu, ani jiný dokument v celé věci.

Poznámka OMM: Úvodní cena pro jednání v dané lokalitě města: 227.374,00 Kč/rok
2.223,00 Kč/m²/rok za prodejnu, galerii, výlohy, kancelář,
1.111,00 Kč/m²/rok za sklady, chodbu,
695,00 Kč/m²/rok za WC

Ondřej Kastel, Michnova 803, 541 01 Trutnov, IČ: 88299988

V Trutnově dne 30.12.2020

Předmět : Ukončení nájemní smlouvy č. 201616

Dobrý den,

z důvodu stále trvajících pandemie a v podstatě nulových příjmů, tímto žádám o ukončení nájemní smlouvy. Prosím o ukončení k 31.1.2021, pokud to je možné. Moc děkuji.

S pozdravem
Ondřej Kastel