

**Název bodu jednání:**

Návrh na podání výpovědi z nájmu společnosti BEKR nábytek

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracoval:** Mgr. Jan Slaba, ředitel SZM Příbram, p. o.

**Projednáno:** s Ing. Jindřich Vařeka, starosta

**Text usnesení:**

Rada města

- I. bere na vědomí návrh na podání výpovědi z nájmu společnosti BEKR nábytek s.r.o.
- II. ukládá SZM předložit materiál na zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 19.02.2018.

**Návrhy na usnesení:**

Zastupitelstvo města

- I. schvaluje - neschvaluje návrh na podání výpovědi z nájmu společnosti BEKR nábytek z prostor ochozu střediska Zimní stadion.
- II. schvaluje - neschvaluje návrh na podání výpovědi z nájmu společnosti BEKR nábytek z prostoru skladu (bývalá boxerna) střediska Zimní stadion.

**Důvodová zpráva:**

Nájemní vztah mezi organizací Sportovní zařízení města Příbram, p.o. a firmou BEKR nábytek, s.r.o. má dvě části (**příloha č. 1 a 2**):

- firma BEKR nábytek má pronajatý prostor o rozloze 721 m<sup>2</sup> v 1NP budovy zimního stadionu (ochoz),
- firma BEKR nábytek má pronajatý prostor o rozloze 232 m<sup>2</sup> v P budovy zimního stadionu (sklad – bývalá boxerna).

Pro orientaci v celkové situaci nájemního vztahu je namístě zmínit následující informace:

- Firma BEKR nábytek s.r.o. se zavázala dle platné smlouvy ze dne 31.8.1999 provést práce dle požadavku OÚ Příbram – okresního požárního rady ze dne 06.03.1998, č.j. 4/607/96B-770/98 do 3 měsíců od pravomocného rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu MěÚ Příbram (viz nájemní smlouva). Protipožární úpravy prostoru byly však vybudovány s více než dvou letým zpožděním. V souladu s platnou smlouvou mělo toto pochybení mít za následek ukončení nájemní smlouvy. V souvislosti s realizací PPO byly firmě BEKR nábytek s.r.o. proplaceny náklady na realizaci protipožárních opatření, ve výši 235.320,- (formou započtení nájemného) a k výpovědi přistoupeno nebylo.
- Na základě rozhodnutí RM z roku 2004 přešla správa budovy zimního stadionu z p.o. Technické služby na p.o. Sportovní zařízení města Příbram, která se stala nástupnickou organizací. SZM Příbram, p.o. opakovaně projevovalo snahu revidovat smluvní vztah, konkrétně se jednatelem firmy pí. Bezunkovou. Přes veškeré urgency se toto nepodařilo (**viz**

**příloha č. 3).** Nový návrh smlouvy, mimo jiné, upravoval a dále rozšiřoval povinnosti nájemce v souvislosti s PPO.

- Co se povinností z hlediska protipožárních opatření týče, je třeba uvést následující: firma BEKR nábytek s.r.o. několikrát porušila nařízení okresního požárního rady (rok 2006, rok 2007), čímž porušila i platnou nájemní smlouvu. Tato hrubá pochybení měla mít za následek ukončení nájemní smlouvy. Jako důkaz pro vykreslení kritické situace poskytujeme pouze část z obsáhlé korespondence, kdy tehdejší vedoucí ZS Pb Sirotek Pavel písemně požádal o pomoc HZS v řešení situace (**příloha 4.**)
- V **příloze č. 5** je uveden soupis platební morálky firmy BEKR nábytek s.r.o. od 27.7.2004 do 24.1.2018. Z příloženého souboru je patrné, že platební morálka není bezchybná. Je třeba také věnovat pozornost vydanému platebnímu rozkazu (**příloha č. 6**), který je součástí soudního sporu mezi SZM Příbram a firmou BEKR nábytek s.r.o. Pro ucelenou představu je potřebné zmínit i fakt, že od roku 1999, tedy platnosti nájemní smlouvy, nebylo nájemné nikdy zvýšeno o státem uznanou míru inflace, a nikdy nebyla společnost BEKR nábytek s.r.o. penalizována za zhoršenou platební morálku.
- SZM Příbram vede s firmou BEKR nábytek soudní spor z důvodu dlužné částky 87.724,-Kč (neuhrazení nájemného firmou BEKR nábytek z důvodu poničení majetku zatékáním, tzn. započtení vyčíslené částky vůči nájmu). Jako **příloha č. 7** je úvod a skutkové souvislosti sporu zpracované advokátní kanceláří HJS (právní zástupce SZM Příbram v soudním sporu – JUDr. Tomáš Samek, Mgr. Matějka). V textu AK HJS mimo jiné uvádí, že výsledek sporu je do značné míry závislý na unesení břemene tvrzení a břemene důkazního ze strany společnosti BEKR nábytek s.r.o., kdy deklaruje-li společnost BEKR nábytek s.r.o., že utrpěla škodu, je na místě, aby společnost BEKR nábytek s.r.o. takto tvrzený nárok doložila relevantními a konkrétními tvrzeními a tomu odpovídajícími důkazy. Dle stanoviska AK HJS společnost BEKR nábytek s.r.o. v tuto chvíli takováto břemena neunáší (přínejmenším ne v celém deklarovaném rozsahu), čemuž ostatně odpovídají i dříve učiněné závěry pojišťovny.
- Dalším bodem, který stojí za zmínku je fakt, že i přes veškerá možná přijatá opatření došlo při rekonstrukci WC na zimním stadionu roku 2017 k zaprášení prostor prodejny nábytku firmy BEKR nábytek s.r.o. Za účelem vyřešení této události byla svolána schůzka (5/2017) mezi zástupci vedení města Příbram, zástupci SZM Příbram, zástupci pojišťovny a zástupci firmy BEKR nábytek s.r.o. Na této konstruktivní schůzce byl dohodnut a všemi stranami odsouhlasen další vstřícný postup ze strany města a pojišťovny. Jak město Příbram, tak i zástupci pojišťovny se snažili plnit dohodnuté závazky. Do samotné situace se i velkou měrou zapojili zástupci firmy MT Stav Příbram, kteří se aktivně, a ve prospěch firmy BEKR nábytek s.r.o., snažili událost urgentně řešit. Tento fakt potvrzuje i vyjádření Ing. Aleše Steinera (makléřská pojišťovací společnost Steiner-Makovec), **viz příloha č. 8**. Ze strany společnosti BEKR nábytek s.r.o. však nedošlo ke splnění podstaty dohody, tj., doložení dokumentů prokazujících skutečnou výši škody.
- Vzhledem k tomu, že firma BEKR nábytek s.r.o. nedisponuje žádnými veřejně dostupnými účetními závěrkami ve sbírce listin (povinnost upravena zákonem o účetnictví) není možné jakkoli komentovat údaje majitelky společnosti BEKR nábytek s.r.o., paní Bezunkové, v dopise ze dne 22.1.2018 (**příloha č. 9**).

**Důvody vedoucí SZM k podání výpovědi a ukončení nájemního vztahu s firmou Bekr nábytek jsou následující:**

- město Příbram (resp. SZM Příbram) může tyto prostory využít k vytvoření provozů, které budou lépe korespondovat s provozem SZM Příbram, nežli prodejna či sklad nábytku,
- začlenění záměru do vedením města nastaveného trendu zvýšení atraktivnosti nabízených služeb v městě Příbram (nové šatny ZS, zrekonstruovaný hotel ZS, nový Aquapark, nové realizace na Novém rybníku atd.),
- díky novému záměru, který bude korespondovat se zaměřením ZS a dalších přilehlých sportovních zařízení dojde ke zvýšení příjmů za služby (pronájem ledové plochy, pronájem ubytování, pronájem zrcadlového sálu, pronájem konferenční místnosti, pronájem sportovní haly, prodej vstupenek do plaveckého bazénu atd.),
- zvýšit rentabilitu pronajatých prostor,
- zvýšit kvalitu a atraktivitu prostředí Zimního stadionu, a díky tomu zvýšit již dnes dobrou vyjednávací sílu pro pořádání mezinárodních akcí, kempů, soustředění atd.,
- vytvořit nové požárně-bezpečnostní podmínky provozu ochozu ZS, které povedou nejen ke zvýšení bezpečnosti návštěvníků (stále se zvyšující návštěvnost díky trendu konání sportovních a kulturních akcí) ale především ke zlepšení provozu ZS.

Pro úplnou představu o situaci, týkající se podání výpovědi společnosti BEKR nábytek s.r.o. je na několika dalších řádcích popsán dosavadní postup při postoupení tohoto materiálu do ZM.

- Při projednávání bodu v RM dne 20.11.2017, týkajícího se podání výpovědi firmy BEKR nábytek, byl udělen pokyn p. řediteli Mgr. Slabovi, směřující k lepší konkretizaci budoucího nového záměru pronajatých prostor s provedením poptávky po možných nájemnících. V poptávkových jednáních se přihlásili dva konkrétní zájemci o prostor pro vytvoření tréninkového sportovního centra. Jeden ze zájemců dokonce předložil konkrétní realizační záměr.
- Během jednání RM 8.1.2018 byl potencionálním investorem/zájemcem prezentován jeden z možných záměrů nahrazení současného provozu prodejny BEKR nábytek. RM uložila investorovi, společně s ředitelem SZM Příbram, požadavek o doložení dvou materiálů pro lepší rozhodovací postup. Materiály měli zadání: 1. Indikativní ekonomická nabídka od investora, 2. Vyjádření HZS k možné změně účelu užívání prostor (**příloha č. 10, 11**). V rámci materiálu pro jednání RM 29.1.2018 byly tyto materiály jako příloha důvodové zprávy.
- Na svém jednání dne 29.1.2018 RM uložila SZM předložit materiál na zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 19.02.2018 (R.usn.č.107/2018).

#### **Přílohy:**

- 1) Nájemní smlouva firmy BEKR nábytek s.r.o. (1NP, ochoz ZS).
- 2) Nájemní smlouva firmy BEKR nábytek s.r.o. (P, sklad).
- 3) Část korespondence s urgencí k projednání nové nájemní smlouvy.
- 4) Část korespondence s žádostí o pomoc HZS Středočeského kraje.
- 5) Soupis platební morálky společnosti BEKR nábytek s.r.o. ve vztahu s SZM Příbram, p.o.
- 6) Vydaný platební rozkaz firmě BEKR nábytek s.r.o.
- 7) Úvod a skutkové souvislosti, Soudní řízení, Aktuální stav sporu SZM Příbram x BEKR nábytek.
- 8) Vyjádření Ing. Aleše Steinera – makléřská pojišťovací společnost Steiner-Makovec.
- 9) Dopis pí Martiny Bezunkové (jednatelka společnosti BEKR nábytek s.r.o.) ze dne 22.01.2018.
- 10) Indikativní ekonomická nabídka investora.
- 11) Vyjádření HZS k možné změně účelu užívání.