

## MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 17

DNE: 17. 6. 2019

JEDNACÍ ČÍSLO: 262/2019/OP

|  |                                       |                                     |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>NÁZEV:</b><br><br><b>Byty a prostory sloužící podnikání</b>   |                                       |                                     |
| <b>ANOTACE:</b><br><br><i>Dle přiložené tabulky</i>  |                                       |                                     |
| <b>NÁVRH USNESENÍ:</b><br><br>Rada města po projednání schvaluje jednání týkající se bytů a prostor sloužících podnikání dle předloženého návrhu |                                       |                                     |
| Starosta města:  | Místostarosta města:                  | Místostarostka města:               |
| Tajemník MěÚ, Úsek tajemníka a správy MěÚ:   | Odbor majetkoprávní:                  | Odbor komunálních služeb:           |
| Odbor finanční:  | Odbor dopravy:                        | Odbor rozvoje a územního plánování: |
| Odbor stavební:  | Odbor školství, kultury a sportu:     | Odbor sociální:                     |
| Odbor občansko-správní a OŽÚ:  | Odbor životního prostředí:            | Oddělení informatiky:               |
| Odd. fin. kontroly a inter. auditu:  | Odd. projektů a marketingu:           | Krizové řízení:                     |
| Městská policie:   | Regionální muzeum:                    | Technická správa budov města:       |
| <b>Zpracoval:</b><br><b>majetkoprávní odbor</b>  | <b>Předkládá: majetkoprávní odbor</b> |                                     |

Obsah byty a prostory sloužící podnikání:

| Bod | Druh úkonu                                   | Nájemné                          | Lokalita v ZR                   | m <sup>2</sup> (rozsah)   | Využití                          |
|-----|--|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| a)  | Změna smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou | 49,46<br>Kč/m <sup>2</sup> /měs. | ZR<br>Brodská<br>1825/11/17     | 31,00 m <sup>2</sup>      | bydlení                          |
| b)  | Smlouva o nájmu bytu                         | 49,46<br>Kč/m <sup>2</sup> /měs. | ZR<br>Libušínská<br>203/11/80   | 28,14 m <sup>2</sup>      | bydlení DPS                      |
| c)  | Smlouva o nájmu bytu                         | 49,46<br>Kč/m <sup>2</sup> /měs. | ZR<br>Libušínská<br>204/13/28   | 40,33 m <sup>2</sup>      | bydlení DPS                      |
| d)  | Změna výše nájmu                             | dle návrhu<br>BD                 | ZR<br>Veselská<br>11/19/16      | byty v domě<br>se závazky | bydlení                          |
| e)  | Žádost o snížení nájemného                   | 936<br>Kč/m <sup>2</sup> /rok    | ZR<br>nám.<br>Republiky<br>75/2 | 233,70 m <sup>2</sup>     | prostory určené pro<br>podnikání |

**Bod a) Změna nájmu bytu na dobu neurčitou**

**Nájemce: M.M., bytem Žďár nad Sázavou 3**

Charakteristika nebude zveřejněna, neboť obsahuje osobní a citlivé údaje.

***Stanovisko odboru majetkoprávního:***

Na základě výše uvedeného doporučujeme radě města schválit prodloužení nájemního poměru s žadatelem na dobu NEURČITOU a to s účinností od 01.09.2019.

**Bod b) Obsazení volného bytu v DPS**

Na základě doporučení sociálního odboru MěÚ ve Žďáře nad Sázavou předkládáme radě města ke schválení nové obsazení bytu výše uvedeného v DPS následovně:

**Byt vel. 0+1, ul. Libušínská 203/11/.., Žďár nad Sázavou 1**

**Budoucí nájemce: M.H., bytem Žďár nad Sázavou 1**

***Návrh odboru sociálního a majetkoprávního:***

Sociální odbor doporučuje radě města ke schválení uzavření smlouvy o nájmu bytu č. ..., umístěném v bytovém domě č.p. 203 na ul. Libušínské, č.or. 11, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku p.č. 2117 v k.ú. Město Žďár. Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena s paní M.H., bytem Žďár nad Sázavou 1. Smlouva bude uzavřena na dobu **neurčitou s účinností od 01.07.2019.**

Sazba nájemného je **49,46 Kč/m<sup>2</sup>.**

**Bod c) Obsazení volného bytu v DPS**

Na základě doporučení sociálního odboru MěÚ ve Žďáře nad Sázavou předkládáme radě města ke schválení nové obsazení bytu výše uvedeného v DPS následovně:

**Byt vel. 1+1, ul. Libušínská 204/13/.., Žďár nad Sázavou 1**

**Budoucí nájemce: M.V., bytem Žďár nad Sázavou 4**

***Návrh odboru sociálního a majetkoprávního:***

Sociální odbor doporučuje radě města ke schválení uzavření smlouvy o nájmu bytu č. ..., umístěném v bytovém domě č.p. 204 na ul. Libušínské, č.or. 13, Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, který je součástí pozemku p.č. 2115 v k.ú. Město Žďár. Smlouva o nájmu bytu bude uzavřena s paní M.V., bytem Žďár nad Sázavou 4. Smlouva bude uzavřena na dobu **neurčitou s účinností od 01.07.2019.**

Sazba nájemného je **49,46 Kč/m<sup>2</sup>.**

**Bod d) Úprava výše nájemného pro nájemce Bytového družstva Veselská, se sídlem Veselská 13/23, 591 01 Žďár nad Sázavou, IČO 26898411**

O úpravu výše nájemného pro všechny nájemce bytového družstva Veselská požádalo představenstvo bytového družstva Veselská

**Návrh BD:** Navrhované nájemné ve výši 1,- Kč/m<sup>2</sup> s účinností od 01.07.2019  
Aktuální nájemné je ve výši 38,- Kč/m<sup>2</sup>

**Důvod: snížení:** Vysoký přeplatek bytového družstva Veselská, vedený na účtu města. Ke dni 31.05.2019 je na účtu města částka .....,- Kč.

Rozdíl mezi aktuálním nájemným a navrhovaným nájemným ve výši 37,- Kč/m<sup>2</sup> bude ponecháván na účtu bytového družstva.

***Stanovisko pronajímatele:***

Majetkoprávní odbor doporučuje radě města schválit úpravu výše nájemného pro členy Bytového družstva Veselská, se sídlem Veselská 13/23, Žďár nad Sázavou, dle požadavku představenstva družstva.

#### **Bod e) Žádost o snížení nájemného**

Pan Zdeněk Pazdera požádal dne 31.5.2019 o snížení nájemného za užívání prostor bazaru, které se nachází v objektu č.p. 75, který je součástí pozemku parc. č. 327, zastavěná plocha a nádvoří, na ulici nám. Republiky, č.or. 2 ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na listu vlastnictví č.1 pro obec Žďár nad Sázavou a katastrální území Město Žďár.

V žádosti uvádí, že vzhledem k charakteru jejich podnikání nelze zvyšovat neustále provizi o inflaci. Dále uvádí, že kvalita pronajatého prostoru neodpovídá ceně – velký únik tepla díky nezatepleným stěnám a vysokému stropu a úzká nevhodně umístěná okna nezajišťují dostatek denního světla, a proto je nutné neustále svítit. Dále pan Pazdera uvádí, že nemá žádné skladovací prostory a zázemí pro personál. Dalším důležitým problémem jsou schody u vstupu, což ztěžuje manipulaci se zbožím a zásobování - musí být řešeno přes jediný vstup, a to najížděním na chodník do zákazu vjezdu. Též je znemožněn přístup tělesně postiženým občanům. V neposlední řadě se též potýkají s parkovacími problémy – oni jako nájemci nemají možnost si zaparkovat v blízkosti provozovny.

Výše nájemného bez uplatnění inflace byla 917 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. celkem 214.303 Kč bez DPH

Výše nájemného po zvýšení o míru inflace je 936 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. celkem 218.743 Kč bez DPH.

Rozdíl tak činí 4.441 Kč bez DPH.

Ověřovali jsme ceny u realitních kanceláří u objektů obdobného charakteru v centru Žďáru nad Sázavou. Bylo zjištěno, že ceny se pohybují v rozmezí 1 500,- až 3 000,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, přičemž se tato cena odvíjí od mnoha aspektů.

Vzhledem k tomu, že pan Pazdera v žádosti též zmiňuje, že má jeden z nejvyšších nájmů, přikládáme též k porovnání ceny jiných nebytových prostor, které město pronajímá.

| Objekt      | Kč/m <sup>2</sup> /rok |
|-------------|------------------------|
| DM centrum  | 1090                   |
| AZ centrum  | 880                    |
| KD Vysočany | 932                    |
| Pazdera     | 936                    |
| Nádražní    | 800                    |
| Dolní       | 1000                   |

Zdeněk Pazdera, [REDACTED] 591 02 Žďár nad Sázavou, IČ 410 00 188

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| MĚSTO Žďár nad Sázavou | Čís. zápis:  |
| Žďár nad Sázavou       | 29039/07     |
| Došlo: 31. 05. 2019    | Zpracovatel: |
| Č.j.:                  | Spis. znak:  |
| Listů: 1               | Příloh: 1    |

Město Žďár nad Sázavou

Žižkova 227/1

L. Leopoldová

591 31 Žďár nad Sázavou

Žďár nad Sázavou, dne 31.5.2019

### Zvýšení nájemného z nebytových prostor – č.j. 26119/2019/MUZR

Na základě Vašeho dopisu ze dne 21.5.2019 o zvýšení nájmu nebytových prostor Vás žádáme o **snížení nájmu nebytového prostoru**, který máme pronajatý na základě smlouvy ze dne 1.2.2009 v objektu bývalé zasedací místnosti na náměstí Republiky 75/2 ve Žďáře nad Sázavou (bazar).

S neustálým zvyšováním cen energií a režii se stává současná výše nájmu již nerentabilní. Vzhledem k charakteru našeho podnikání nemůžeme zvyšovat neustále naši provizi o inflaci, tak jak je to běžné v ostatních oborech podnikání.

Dle našeho zjištění máme jeden z nejvyšších nájmu, které Město Žďár nad Sázavou účtuje. Zajímalo by nás, z jakého důvodu je cena za 1 m<sup>3</sup> u našich pronajatých prostor tak vysoká a neustále navyšovaná.

Faktem je, že i současná cena kvalitě tohoto prostoru neodpovídá.

Jsou to de facto čtyři holé stěny, které nejsou zateplené (velký únik tepla, v zimě nelze vytopit na více než 16 stupňů Celsia). Díky nezatepleným stěnám a vysokému stropu dochází k tepelným ztrátám. Za zimní sezonu běžně zaplatíme 30.000 Kč a maximální tepelný limit je přitom těch 16 st. Celsica. Úzká, nevhodně umístěná okna nezajišťují dostatek přírodního světla, proto je nutno neustále svítit a tím se zvyšují naše náklady na energie. Navíc při výpadku elektřiny nelze prodávat, musíme mít zavřeno.

Není žádné zázemí pro personál, na WC je nutno chodit do sousední budovy. Nejsou zde žádné skladové prostory – v současné době využíváme pro tyto účely pouze upravený vestibul.

Prodejní plocha se nachází ve zvýšeném podlaží (cca 10 schodů), což ztěžuje zásobování a manipulaci se zbožím. A v neposlední řadě ani není umožněn přístup tělesně postiženým občanům. Zásobování musí být řešeno navíc přes jediný vstup, a to najížděním na chodník (do zákazu vjezdu a tím represe našich zákazníků ze strany Policie).

My jako nájemci nemáme možnost parkování našich aut v bezprostřední blízkosti. Jediná parkovací místa za naší budovou má obsazena firma, sídlící ve vedlejší budově.

Pro vysoký nájem ani nehovoří poloha na náměstí, kupní síla obyvatel se přesunula se okrajové části města k nákupnímu centru na ul. Brněnské nebo ke Kauflandu, Hypernově atd.

Město by mělo zvážit a mohlo by zohlednit, že jsme dlouhodobými nájemci, kteří bez problémů a včas platí a plní své závazky – což bylo vždy naší snahou.

Snížení nájmu na původní cenu (50.187 Kč bez DPH) by zajistilo pokračování další dobré spolupráce.

Věříme, že naše argumenty posoudíte a zvážíte a závěrem bude vzájemná dohoda ke spokojenosti nás obou.

S pozdravem

