Důvodová zpráva:

Výpověď z nájmu nebytových prostor podnikatelského inkubátoru ul. Trocnovská 1984, Sokolov, panu Petru Gasparikovi, bytem Bukovany 154

Sokolovská bytová s.r.o., jako správce nebytového prostoru podnikatelského inkubátoru ul. Trocnovská 1984, předložila žádost o stanovení postupu ve věci dlužného nájmu, který nájemce nebytového prostoru, pan Petr Gasparik, bytem Bukovany 154, do 10.5.2007 neuhradil.
Nájemní smlouva na nebytový prostor čp. 1984, ul. Trocnovská v Sokolově (objekt N) byla uzavřena dne 19.1.2007 a od této doby vznikla povinnost nájemci hradit nájemné ve výši 20000,00 Kč po dobu 18 měsíců (poté se částka mění na výši 35715,00 Kč). Poměrná část za leden 2007 činila 8000,00 Kč.
Pan Gasparik požádal vlastníka o odklad úhrady nájemného a bylo mu vyhověno usnesením Rady města č. 95/4/07/2007 dne 20.2.2007 s tím, že splatnost nájmu za leden, únor, březen 2007 je posunuta do 31.3.2007. Rada města dále vyhověla žádosti pana Gasparika ve věci odložení platby kauce ve výši 40000,00 Kč o 12 měsíců.
Do dnešního dne nebyl uhrazen žádný předpis nájemného; v současné době je dluh ve výši 88019,00 Kč (část 1/2007 = 8000,00 Kč, 2-5/2007 = 4 x 20000,00 Kč a 19,00 poštovné za upomínku).
V nájemní smlouvě v bodě 3/ čl. IV. je uvedeno, že v případě ukončení nájmu do 18 měsíců od podpisu smlouvy, je nájemce povinen uhradit dlužný nájem ve výši rozdílu mezi nájmem uvedeným v čl. IV odst.1 písm. b) a nájmem uvedeným v čl. IV. odst. l písm. a); částka 20000,00 a po 18-ti měsících 35715,00 Kč. Rozdíl k 5/2007 činí 68943,00 Kč (rozdíl 15715,00 x 4 = 62860,00 + 6083,00 za 12 dní 1/07). V případě ukončení nájmu do 18 měsíců od podpisu smlouvy by dlužná částka činila celkem 156962,00 Kč (88019,00 + 68943,00). Dne 11.4.2007 byla zaslána p. Gasparikovi upomínka na částku 68019,00 Kč.
Zároveň podotýkáme, že byla dne 13.4.2007 provedena kontrolní prohlídka objektu na výzvu městského úřadu, odboru stavebního úřadu. Prohlídky se zúčastnili vedoucí odboru rozvoje města ing. Tomsová, zástupci Sokolovské bytové s.r.o. jako správce objektu a p. Vorel za stavební úřad města. Záznam o prohlídce provedl odbor rozvoje města pro stavební úřad a závěrem konstatoval, že nájemce užívá objekt v rozporu s dotačním titulem. Záležitost je stále v řízení. Odbor stavebního úřadu Rozhodnutím nařízení o provedení prací zn.: SÚ/12290/2007/Vo ze dne 2.5.2007 rozhodl o provedení nápravných opatření na základě zjištění, že na objektu byly provedeny nepovolené a vlastníkem neodsouhlasené stavební zásahy. Na základě čl. V. odst. 1/ a odst. 12/ nájemní smlouvy ze dne 19.1.2007 je nájemce povinen zaplatit pronajimateli pokutu ve výši 3000000,00 Kč v případě provedení neoprávněných stavebních úprav. Na základě porušení čl. V. odst. 8/ a odst. 12/ za nepředání smluv na údržbu a servis výtahu a likvidaci odpadu je stanovena smluvní pokuta za každé porušení ve výši 50000,00 Kč, tj. celkem 100000,00 Kč. Mimo výše uvedené nesplnil nájemce čl. V. odst. 7 nájemní smlouvy.
Protože p. Gasparik neplní základní povinnosti, podle nájemní smlouvy ze dne 19.1.2007 měl by dostat okamžitou výpověď. Odbor správy majetku dal ihned po zjištění výše uvedených porušení nájemní smlouvy pokyn Sokolovské bytové s.r.o. k dání výpovědi.
Vzhledem k pouze jedinému vykazovanému zaměstnanci není tímto ani ohrožen sledovaný dotační ukazatel o počtu vytvořených pracovních míst.
Výpověď je možné dát z důvodů uvedených v § 9 odst. 2,3 zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění – v našem případě dle písmene b) *nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem.*
P. Gasparik dlužil v okamžiku dání výpovědi městu celkovou částku 3256962,00 Kč, která se může zvýšit o doplacení nájmu za další měsíce, než opustí inkubátor a příslušnou penalizaci. Sokolovská bytová s.r.o. provede v souladu se smlouvou výpočet dlužné částky a zajištění jejího zaplacení. Pan Gasparik předložil po obdržení výpovědi Sokolovské bytové s.r.o. splátkový kalendář, který byl však vzhledem k narůstajícímu dluhu značně časově „roztažen“.

Dne 4.6.2007 provedl odbor správy majetku místní šetření v objektu inkubátoru. V inkubátoru pracovaly v době kontroly 4 pracovnice. Závady zjištěné stavebním úřadem řeší pro pana Gasparika projektant Ing. Volný. Pan Gasparik byl upozorněn, že definitivní řešení jeho výpovědi přenesla rada města k posouzení zastupitelstvu města konaném dne 21.6.2007. Proto mu bylo doporučeno všechny problematické záležitosti a závazky vůči městu řešit do tohoto data.

Stanoviska:

Stanovisko vedení města - záležitost byla projednána ve vedení dne 15.5.2007 – doporučuje postupovat dle platné smlouvy.

Stanovisko odboru rozvoje města – doporučuje trvat na výpovědi.

Stanovisko odboru správy majetku – z důvodu neplnění povinností, vyplývajících z nájemní smlouvy, doporučujeme trvat u nájemce pana Petra Gasparika na výpovědi z nájmu nebytových prostor z důvodu neplacení nájemného a hrubého porušování nájemní smlouvy, pokud nebudou do 21.6.2007 vyrovnány všechny závazky vůči městu.

Stanovisko rady města – usnesením č. 263/11/7R/2007 dne 29.5.2007 doporučuje rada zastupitelstvu města schválit výpověď z nájmu.