

Důvodová zpráva

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba jako pronajímatel (dále také jen jako „pronajímatel“), jenž spravuje pozemek parc. č. 103/1 v k. ú. Poruba a pozemek parc. č. 1721 v k. ú. Poruba-sever ve vlastnictví Statutárního města Ostrava, uzavřel s dlužníkem Ústav Pohoda, z. ú., IČO: 034 05 083, se sídlem Svojsíkova 2087, 737 01 Český Těšín (dále také jen jako „nájemce“ nebo „ústav“), dne 21. září 2021 Nájemní smlouvu č. 2021/17/0517 na části pozemku parc. č. 103/1 v k. ú. Poruba o výměře 9 m² a pozemku parc. č. 1721 v k. ú. Poruba-sever o výměře 11 m² (dále jen jako „předmětné pozemky“), s nájemcem. Nájemní smlouva č. 2021/17/0517 nabyla účinnosti dne 21. září 2021 zveřejněním v registru smluv.

Smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou s právem každé smluvní strany nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Pro případ prodlení s vyklizením pozemků ke dni skončení nájmu byla sjednána smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den, kdy porušení povinnosti trvalo (vizte čl. V. odst. 2. ve spojení s čl. VII. odst. 4. Nájemní smlouvy č. 2021/17/0517 – Příloha č. 1).

Nájemce vypověděl nájem výpovědí doručenou pronajímateli dne 30. září 2022. Výpovědní doba počala běžet dne 1. října 2022 a uplynula 31. 12. 2022. Nájem zanikl uplynutím výpovědní doby, tedy dne 31. 12. 2022.

Ke dni 31. 12. 2022 nebyly předmětné pozemky vyklizeny a předány pronajímateli.

Dne 16. ledna 2023 vyzval pronajímatel nájemce k vyklizení předmětných pozemků a zároveň uplatnil nárok na smluvní pokutu ve výši 16. 000,- Kč za 16 dní trvajícím prodlením s vyklizením předmětných pozemků.

Po opakovaných urgencích došlo k vyklizení pozemků až dne 10. 3. 2023, tedy 69 dnů po skončení nájmu.

Smluvní pokuta za prodlení s vyklizením předmětných pozemků v období 1. 1. 2023 – 10. 3. 2023 činí **69.000,- Kč**.

Nájemce požádal dne 14. března 2023 o prominutí smluvní pokuty, zároveň uznal, že má vůči pronajímateli dluh (vizte Přílohu č. 2).

Na základě žádostí o doplnění relevantních informací byla žádost o prominutí smluvní pokuty následně doplněna podáními ze dnů 11. dubna 2023, 18. dubna 2023 a 26. dubna 2023 (vizte Přílohu č. 3, Přílohu č. 4 a Přílohu č. 5).

Z žádosti dlužníka a jejích doplnění se podává, že:

- **Ústav Pohoda, z. ú. je sociálním podnikem, který dlouhodobě podporuje zaměstnávání osob zdravotně znevýhodněných, pomáhá začleňování sociálně vyloučených osob a vyvíjí snahu při odstraňování bariér při přístupu k zaměstnání a provozování hospodářské činnosti osob se zdravotním postižením.**
- **Předmětné pozemky byly pronajaty za účelem provozování projektu Ryba do ruky, kvůli němuž ústav pořídil 5 stánků rychlého občerstvení v Ostravě-Porubě, Haviřově a Orlové, pronajal prodejnu v Ostravě a nakoupil a vybavil tři pojízdné přívěsy, a to s cílem zaměstnat osoby zdravotně a sociálně znevýhodněné, a nabízet zdravější stravování.**
- **Doba poznamenaná pandemií onemocnění covid-19, energetická krize a s nimi související změna spotřebitelského chování neumožnila plnou realizaci projektu Ryba**

do ruky, protože prodejní stánky mj. na předmětných pozemcích zůstaly fakticky nevyužité.

- Ústav se pokusil prodejní stánky prodat zájemcům z daných lokalit, a to za co nejvyšší cenu s cílem minimalizovat ztrátu a za předpokladu možnosti dalšího nájmu předmětných pozemků pod prodejními stánky novými vlastníky. Vážným zájemcem byl pan XXXXXX, který jednal s pronajímatelem o možnosti nájmu části předmětných pozemků, přičemž zamítavé stanovisko obdržel dne 3. února 2023.
- Pro nemožnost dalšího nájmu předmětných pozemků zájemcem o koupi prodejních stánků, o níž se nájemce dozvěděl až na počátku února 2023, se nájemci podařilo uzavřít kupní smlouvu až v únoru 2023, a to s obchodní společností SYMETRIS s.r.o., IČO: 091 94 908, se sídlem Těšínská 288, 739 34 Šenov, za symbolickou cenu 1.210,- Kč za jeden prodejní stánek při celkovém odběru 3 ks. Kupní smlouva byla uzavřena ústně. Nebyly sjednány žádné zajišťovací mechanismy pro případ pozdního převzetí prodejních stánků, resp. jejich vyklizení. K tvorbě složitějších smluv nemá ústav dostatečné personální kapacity.
- **S převzetím stánků kupujícím, a tedy s vyklizením předmětných pozemků, byly technické problémy, a to se zajištěním termínu odvozu nadměrného nákladu, následně byl odvoz zrušen z důvodu nepříznivého počasí (teploty pod 4 stupně Celsia neumožňovaly použít techniku k vyzvednutí stánků), a poté se vyskytl problém s výškou nákladu, který by po trase transportu nepodjel trolejové vedení.**

Pro úplnost doplňujeme, že náhrada za bezdůvodné obohacení ve výši 1.321,58 Kč za bezsmluvní užívání částí předmětných pozemků za období od 01.01.2023 do dne vyklizení pozemku (tj. ke dni 10.03.2023) byla dlužníkem již uhrazena.

O žádosti ústavu rozhodla Rada městského obvodu Poruba na svém zasedání konaném dne 25. května 2023 svým usnesením č. 512/RMOB2226/17, přičemž doporučila Zastupitelstvu městského obvodu Poruba rozhodnout o prominutí části smluvní pokuty ve výši její jedné poloviny, tedy ve výši 34.500,- Kč (vizte Přílohu č. 6).

Žádost o prominutí smluvní pokuty je předložena k projednání na zasedání Finančního výboru Zastupitelstva městského obvodu Poruba, které se koná dne 8. 6. 2023 a ke dni předložení tohoto materiálu ještě neproběhlo. O výsledku projednání bude Zastupitelstvo městského obvodu Poruba informovat na jeho zasedání předkladatel tohoto materiálu.