

Zápis č. 15 z jednání komise pro vedlejší hospodářskou činnost Rady městské části Praha 3

Datum jednání:	09. 11. 2021
Místo jednání:	Kancelář č. 207, Lipanská 9 – MS Teams
Začátek jednání:	17.08 h
Konec jednání:	19.45 h
Jednání řídil:	Petra Sedláčková, (distančně),
Počet přítomných členů:	8, komise je usnášeníschopná
Přítomní (podle prezentační listiny):	Jaroslav Ille, (distančně), Zdeněk Mengler, (distančně), Bohdana Holá, (distančně), Jakub Svoboda, (distančně), Tomáš Kalivoda, (distančně), Petr Venhoda, (distančně), Jiří Stasiňk (distančně),
Omluveni:	Jan Huňka
Přítomní hosté:	Jan Materna
Počet stran:	8
Tajemník:	Pavel Hájek
Ověřovatel zápisu:	Jaroslav Ille

Program jednání:

1. Zahájení
2. Odsouhlasení zápisu z předešlého jednání (KVHČ 14)
3. Dlouhodobě volné nebytové prostory – zveřejněno na webu MČ Praha 3
4. Na vědomí
5. Nájemní smlouvy – garáže
6. Žádosti o změnu nájemní smlouvy
7. Ukončení nájmu – výpovědi
8. Různé

Návrh na přesunutí bodu: K Lučinám 23/2591 (bod 6. Žádosti o změnu nájemní smlouvy), na příští jednání KVHČ 15 (23. 11. 2021)

Usnesení

KVHČ doporučuje odložení projednání bodu na příští jednání Komise.

Hlasování: 5 pro, 2 proti, 1 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Usnesení

Navržený program byl schválen.

Hlasování: 5 pro, 1 proti, 0 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

1. Zahájení

Jednání bylo zahájeno v 17⁰⁸. Vzhledem k osobním údajům obsaženým v každém z projednávaných bodů bylo celé jednání KVHČ neveřejné.

2. Odsouhlasení zápisu z předešlého jednání (KVHČ 14)

Usnesení

Zápis z předešlého jednání byl odsouhlasen.

Hlasování: 5 pro, 0 proti, 1 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

3. Dlouhodobě volné nebytové prostory – zveřejněno na webu MČ Praha 3

Jeseniova 39/450, NP č. 101, 22,20 m²

IC: 08663343, záměr: servis mobilních telefonů

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS s panem IC: 08663343.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

4. Na vědomí

Biskupcova 18/21	venkovní GS č. 5	
Na Vápence 25/2443	NP č. 101	16,70 m ²
Jeseniova 29/909	byt č. 16 (1 +kk)	33,70m ²
Lupáčova 18/864	byt č. 3 (2 +1)	55,64m ²

Usnesení

KVHČ bere na vědomí pronájem volných GS prostřednictvím pořadníku, volné NP prostřednictvím VŘ a volné bytové jednotky prostřednictvím aukce.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

5. Nájemní smlouvy – garáže

Pod Lipami 33A/2561, GS č. 66 – nájemce [REDACTED]

Přidělení dle pořadníku, záměr pronájmu zveřejněn, nájem dle ZP – 2.040,- Kč/měsíc

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS s [REDACTED] za nájemné dle znaleckého posudku.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Roháčova 46/410, GS č. 26.55 – nájemce [REDACTED]

Přidělení dle pořadníku, záměr pronájmu zveřejněn, nájem dle ZP – 2.106,- Kč/měsíc

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS s [REDACTED] za nájemné dle znaleckého posudku.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Roháčova 46/410, GS č. 26.15 – nájemce [REDACTED]

Přidělení dle pořadníku, záměr pronájmu zveřejněn, nájem dle ZP – 2.106,- Kč/měsíc

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS s [REDACTED] za nájemné dle znaleckého posudku.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Jeseniova 37/446, GS č. 26.28 – nájemce [REDACTED]

Přidělení dle pořadníku, záměr pronájmu zveřejněn, nájem dle ZP – 2.010,- Kč/měsíc

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS s [REDACTED] za nájemné dle znaleckého posudku.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Biskupcova 18/21, venkovní GS č. 5 – nájemce [REDACTED]

Přidělení dle pořadníku, záměr pronájmu zveřejněn, nájem dle ZP – 1.000,- Kč/měsíc

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS s [REDACTED] za nájemné dle znaleckého posudku.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Jeseniova 27/846, GS č. 26.41 – nájemce [REDACTED]

Přidělení dle pořadníku, záměr pronájmu zveřejněn, nájem dle ZP – 2.010,- Kč/měsíc

Usnesení

KVHČ doporučuje uzavření NS s [REDACTED] za nájemné dle znaleckého posudku.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

6. Žádosti o změnu nájemní smlouvy

Koněvova 81/1245

NP č. 101 (ateliér) – nájemce [REDACTED] nájemce žádá o prodloužení nájemní smlouvy na dobu neurčitou za stávající nájemné.

Usnesení

KVHČ doporučuje prodloužení NS o další 2 roky za podmínky navýšení nájemného na 1.600Kč/m²/rok.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

7. Ukončení nájmu – výpovědi

Lupáčova 20/865A

GS č. 49 – nájemce [redacted] správce zasílá Oběhový list č. 4 – podnět k výpovědi nájmu z důvodu platební nekázně.

Usnesení

KVHČ doporučuje podat nájemci výpověď z nájmu.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 2 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

Biskupcova 18/21

GS č. 30 – nájemce [redacted] dává výpověď ke dni 30. 11. 2021 z důvodu stěhování.

Usnesení

KVHČ bere na vědomí.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno

8. Různé

Havlíčkovo nám. 11/746

NP č. 17- nájemce Centrum kontaktních sportů Žižkov, z.s.- došlo k odsvěření majetku bývalého nájemce SARAP a nyní je předložen OMA inventurní soupis majetku (vybavení prostoru), který je jeho součástí a musí být nájemci pronajato, čímž dojde k úpravě nájemní smlouvy. Inventurní soupis byl upraven a majetek, který byl shledán jako poškozený či nefunkční byl vyřazen. Zbytek majetku nese známky běžného opotřebení odpovídající době pořízení. (majetek byl v roce 2010 pořízen jako soubor věcí a v roce 2013 byl tento soubor rozebrán na jednotlivé položky).

Usnesení

KVHČ doporučuje stanovit výši pronájmu movitého majetku na 2 560 Kč/měsíc.

Hlasování: 2 pro, 4 proti, 1 zdržel se, 1 nepřítomen – NESchváleno

Usnesení

KVHČ doporučuje stanovit výši pronájmu movitého majetku na 1 280 Kč/měsíc po dobu 8 let.

Hlasování: 4 pro, 2 proti, 2 zdržel se, 0 nepřítomen – NESchváleno

Usnesení

Pan Venhoda doporučuje oddělit hlasování o samotném nájmu a době trvání hrazení nájmu za movité věci.

Hlasování: 2 pro, 5 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – NESchváleno

Usnesení

KVHČ doporučuje stanovit výši pronájmu movitého majetku na 1 500 Kč/měsíc.

Hlasování: 5 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 3 nepřítomen – schváleno

Koněvova 144/1604

NP č. 101 – nájemce [redacted] usnesením RMČ č. 763 ze dne 20. 10. 2021 byl schválen pronájem nebytového prostoru pro [redacted]. Při přípravě nájemní smlouvy bylo zjištěno, že nájemce byl v insolvenčním řízení a schválené oddlužení bylo zrušeno z důvodu neplnění povinnosti dlužníka.

Usnesení

KVHČ doporučuje zrušit výběrové řízení č. 855 z důvodu nesolventnosti zájemce.

Hlasování: 5 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 3 nepřítomen – schváleno

Revize nájemních smluv

V rámci revize nájemních smluv dochází ke zvýšení nájemného a změně předpisu intervalu nájemného ze čtvrtletního na měsíční. Nově stanovena výše nájemného vychází ze znaleckých posudků, které si MČ nechala do této doby vypracovat. Revize smluv probíhá dlouhodobě a nyní jsou do revize zařazeny smlouvy, které mají čtvrtletní nájemní a jsou staré kolem 20ti let a více.

Usnesení

KVHČ doporučuje změnu intervalu nájemného ze čtvrtletního na měsíční a podpis nové NS se všemi nájemci, kterých se to týká. KVHČ dále doporučuje zvýšení nájmu dle průměru nájemného stanoveného z doposud vypracovaných znaleckých posudků, které si pro účel revize nechala MČ Praha 3 vypracovat s přihlédnutím ke kolaudačnímu stavu a lokalitě.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

Výše nájemného

OVHČ předkládá návrh místně obvyklého nájemného, ze kterého by se vycházelo v rámci revize smluv. Návrh je rozdělen dle lokality nebytového prostoru, způsobu využití a vychází z průměru nájemného stanoveného dosud vypracovanými znaleckými posudky. Konečnou výši či postup vždy doporučí Komise VHČ.

Usnesení

KVHČ doporučuje schválit předložené cenové rozpětí nájmu dle jednotlivých lokalit.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

Ambrožova 1/2408

NP č. 101 a č. 102 (obchodní, skladové) – nájemce [REDAKCE] Rekonstrukce elektrických rozvodů a zřízení nového odběrného místa pro NP ve vlastnictví MČ Praha 3. SZM Praha 3 předkládá žádost o zřízení nového odběrného místa z důvodu rekonstrukce elektrických rozvodů v domě Ambrožova 1/2408. Na základě rozhodnutí SVJ Ambrožova 1 je nutné instalovat samostatné odběrné místo pro NP tak, jako má každý vlastník bytu. Dosud byl nebytový prostor připojen na elektroměr měřící spotřebu ve společných prostorech domu. S tímto stavem vlastníci nesouhlasí. SVJ předložil návrh na řešení nákladů:

- kabelové rozvody ve společných prostorách (mezi elektrorozvaděčem v suterénu a vstupem do nebytového prostoru) zajistí SVJ na svoje náklady, vč. projektové dokumentace
- žádost o připojení odběrného místa a náklady s tím spojené (instalace elektroměru apod.) zajistí vlastník nebytového prostoru v době, kdy bude kabeláž a nový elektrorozvaděč připraven k přepojení od stávajícího rozvodu
- případné náklady spojené s rekonstrukcí elektrorozvodů uvnitř nebytového prostoru (bytový rozvaděč, jističe okruhů, rozvody) si bude hradit vlastník nebytového prostoru

SZM MČ Praha 3 a.s. vedené řešení považuje za velice korektní (viz příloha) a toto předkládá do KVHČ k odsouhlasení. Zdůvodnění: každá bytová i nebytová jednotka v domě (která má vlastního majitele) musí mít vlastní elektroměr a nemůže být připojena na společný elektroměr. Na společný elektroměr mohou být připojeny pouze společné chodby, případně sušárny, kočárkárny atd.

Usnesení

KVHČ doporučuje postupovat dle návrhu SZM MČ Praha 3 a.s.

Hlasování: 5 pro, 0 proti, 1 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

Lucemburská 2/1023V

NP č. 102 – nájemce Fresh Society s.r.o., výpovědní lhůta skončila dne 30. 9. 2021, na výzvy a předžalobní upomínky nájemce nereaguje a prostor nebyl nájemce protokolárně předán. Vzhledem ke zjištění, že prostor je až na pár drobných věcí prázdný, navrhuje právník otevření NP za účasti správce, zámečníka, Městské policie a zástupců MČ.

Usnesení

KVHČ doporučuje otevření NP za účasti správce, zámečníka, zástupců MČ a Městské policie.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Soběslavská 27/2251

NP č. 102 – nájemce [REDAKCE], žádá o rekolaudaci nebytového prostoru ze skladového na grafické a zvukové studio.

Usnesení

KVHČ doporučuje udělení souhlasu se změnou užívání nebytového prostoru.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Táboritská 38/1781

NP č. 103 – nájemce [REDAKCE]

NP č. 79 – nájemce TYRUS spol. s r. o.

- 1) Nájemci zasílají podepsanou „Dohodu o postoupení smlouvy o nájmu“, kdy [REDAKCE] [REDAKCE] postupují smlouvu o nájmu nebytového prostoru č. 103 postupníkovi, společnosti TYRUS spol. s r. o. podává žádost o rekolaudaci nebytového prostoru č. 79.
- 2) Nájemce TYRUS spol. s r. o. podává žádost o rekolaudaci nebytového prostoru č. 79 na bistro, (Pokud bude schválena předkládaná Dohoda a spol. TYRUS spol. s r. o. se stane novým nájemcem nebytového prostoru.)

Usnesení

KVHČ nedoporučuje udělení souhlasu s postoupením nájemní smlouvy z důvodu dluhu současného nájemce.

Hlasování: 5 pro, 1 proti, 0 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

Roháčova 34/297

NP č. 103 – nájemce P-MM s.r.o.,

Ke schválení předložen návrh „Dohody o narovnání“ vypracovaný právníkem MČ Praha 3.

Usnesení

KVHČ doporučuje schválení dohody o narovnání. Dohoda o narovnání je přílohou tohoto zápisu č. 2.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

Kolínská 19/1666V

NP č. 101 – nájemce Andersson & Grey s.r.o. – žádá o úhradu nákladů, respektive započtení nákladů za schválenou opravou majetku MČ v suterénních prostorách, spočívající ve výměně starých SDK konstrukcí, opravy betonové podlahy a rekonstrukce kotelny a vytápění v celkové výši 477.425,-Kč.

Usnesení

KVHČ doporučuje odpuštění dvou měsíčních nájmu, což je zhruba polovina částky, kterou nájemce zhodnotil majetek Městské části Praha 3.

Hlasování: 5 pro, 0 proti, 1 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

Dlouhodobě volné nebytové prostory

OVHČ eviduje dlouhodobě volné nebytové prostory z důvodu nevyhovující ho stavu a to vysoké vlhkosti a plísni, která brání pronájmu prostor. Jedná se o tyto prostory: Nitranská 16/1043, NP č. 101, Biskupcova 45/1809, NP č. 101, Jeseniova 89/1916 NP č. 101 a č. 102, Koněvova 70/1113 NP č. 101, J. Želivského 22/1801 NP č. 101.

Usnesení

KVHČ doporučuje provést sanaci prostor prostřednictvím správcovské firmy SZM MČ Praha 3 a.s.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

Kostnické nám. 1/1

NP č. 1 – nájemce Sladká Tečka s.r.o. (kavárna) – nájemce si váží udělené slevy na nájemném za období od října 2021 do března 2022, avšak z důvodu toho, že podzimní a zimní měsíce jsou ztrátové, žádá nájemce o přehodnocení stanoviska a navrhuje udělení trvalé slevy na nájemném ve výši 100% za měsíc září až duben, nebo možnosti rozložení částky do pravidelných plateb, což odpovídá 10.000,- Kč za měsíc.

Usnesení

KVHČ doporučuje udělení 100% slevy na nájmu v období říjen 2021 - březen 2022.

Hlasování: 6 pro, 1 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Kostnické nám. 1/1

NP č. 1 – nájemce Sladká Tečka s.r.o. (kavárna) – správce posílá cenovou nabídku od společnosti, která zajišťovala výstavbu kavárny ve výši 182.402,-Kč na doplnění elektroinstalačních prvků k zajištění celoročního provozu.

Usnesení

KVHČ doporučuje realizaci prostřednictvím správcovské firmy SZM MČ Praha 3 a.s.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Biskupcova 18/21

GS č. 40 – Správce zasílá podnět k doinstalování garážových vrat/rolety, jedná se o jedinou garáž, která není pronajata, neboť nemá vrata/roletu.

Usnesení

KVHČ doporučuje instalaci garážových vrat, prostřednictvím správcovské firmy SZM MČ Praha 3 a.s.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Roháčova 3/172

NP č. 999 a č. 101 – nájemce [REDAKCE] Technické oddělení SZM MČ Praha 3 předkládá stanovisko k nájemcem provedené rekonstrukci a dispozičním změnám.

Usnesení

KVHČ doporučuje trvat na výši nájmu stanoveném dle znaleckého posudku. KVHČ dále doporučuje uznání částky 1,5M Kč dle stanoviska technického oddělení SZM MČ Praha 3 a.s., která byla nájemcem investována do nebytového prostoru. Z této částky KVHČ doporučuje uznání 50% s tím, že při odepisování je zůstatková cena v 11. roce ve výši 316.663Kč. Tuto částku doporučuje KVHČ odpustit z nájmu za NP č. 999 a č. 101, jako ekvivalent částky, kterou nájemce zhodnotil majetek Městské části Praha 3.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 1 nepřítomen – schváleno

Husitská 44/790

NP č. 104 – nájemce SoloSel s.r.o., správce posílá ke schválení Uznání dluhu a Dohodu o jeho splátkách.

Usnesení

KVHČ doporučuje udělení souhlasu k podpisu dohody o uznání dluhu a dohodě o jeho splátkách.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 2 nepřítomen – schváleno

	Pavel Hájek, tajemník komise	
Ověřila	Jaroslav Ille, ověřovatel	e-mailem
Schválil	Petra Sedláčková, místopředsedkyně komise	e-mailem

Dohoda o narovnání

dle § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), v platném znění, uzavřená mezi:

Městská část Praha 3

Sídlo: Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3 IČO:

000 63 517

DIČ: CZ00063517

Zastoupena: RNDr. Janem Maternou, Ph. D., členem Rady městské části Praha 3

(„pronajímatel“)

a

P-MM s.r.o.

Sídlo: Roháčova 297/34, Praha 3, 13000

IČO:28927877

Zapsaná v OR vedeným MS Praha pod sp.zn. C 153660

Zastoupený: XXXXXXXXXX

(„nájemce“)

Čl. 1

1.1. Výše uvedení účastníci uzavřeli dne 4.3.2016 nájemní smlouvu, na jejímž základě nájemce užívá prostory nesloužící k bydlení v domě čp. 297 a 265 v ul. Roháčova, Praha 3 – Žižkov. Dle smlouvy nájemní tvoří pronajatá plocha celkovou výměru o rozloze 272,72m².

1.2. Dodatkem ze dne 11.2.2021 došlo, na základě zjištění vyplývajících z přeměření pronajaté plochy, ke změně rozsahu pronajaté plochy na celkovou výměru 282,93 m² a ke změně výše nájmu na částku ve výši 2.212,-Kč/m²/ rok s poskytnutou slevou na prvních 6 měsících ode dne účinnosti dodatku ve výši 1.901,-Kč/m²/rok nájmu.

1.3. Na základě přeměření pronajaté plochy bylo zjištěno, že skutečná výměra pronajatých prostor nesloužících k bydlení dle smlouvy o dílo a dodatku č. 1 činí celkem 282,93m².

Čl. 2

2.1. Účastníci této dohody o narovnání k dnešnímu dni prohlašují a svým podpisem stvrzují, že jsou se skutečným rozsahem pronajatých prostor nesloužících k bydlení o celkové výměře 282,93 m² srozuměni a tato plocha tvoří předmět smlouvy nájemní ve znění dodatku č. 1.

2.2. Současně prohlašují, že se jednou pro vždy vzdávají všech svých vzájemných nároků, které vyplývají z vad zaměření, resp. z prohlášení vlastníka, kterým pronajaté jednotky vznikly a nebudou je uplatňovat formou vzájemného zápočtu či snížením nájemného.

Čl. 3

3.1. Účastníci jsou tak na základě této dohody zcela vyrovnáni a nemají vůči sobě v souvislosti s výše uvedenou smlouvou žádné závazky či nároky.

3.2. Dohoda se řídí českým právním řádem. Obě strany se dohodly, že pro neupravené vztahy plynoucí z této dohody platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

3.3. Osoby podepisující tuto dohodu svým podpisem stvrzují platnost svého oprávnění jednat za smluvní stranu.

3.4. Obě strany dohody prohlašují, že si dohodu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a že byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, prosté omylů.

3.5. Tato dohoda je vyhotovena v českém jazyce ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá strana obdrží 2 vyhotovení.

3.6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato dohoda podléhá režimu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, (dále jen „zákon o registru smluv“). Tato dohoda nabývá platnosti podpisem poslední smluvní strany a účinnosti uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění zajistí objednatel.

Přílohy:

V Praze dne __. __. 2021

V Praze dne __. __. 2021

Městská část Praha3

P-MM s.r.o.

RNDr. Jan Materna, Ph. D.
