

## **Zápis č. 2 z jednání komise pro vedlejší hospodářskou činnost Rady městské části Praha 3**

**Datum jednání:** 30. 01. 2024

**Místo jednání:** Kancelář č. 301, Lipanská 7

**Začátek jednání:** 17.05 h

**Konec jednání:** 19.30 h

**Jednání řídil:** Jan Huňka

**Počet přítomných členů:** 9, komise je usnášeníschopná

**Přítomní (podle prezentační listiny):** Petra Sedláčková (distančně),  
Apolena Ondráčková (distančně)  
Jaroslav Ille (distančně, fyzicky od 17:15),  
Zděněk Mengler,  
Alexandr Chmelík,  
Petr Venhoda (distančně),  
Mojmír Mikuláš,  
Jakub Cháb (příchod 18:21)

**Omluveni:**

**Přítomní hosté:** Jan Bartko (distančně).

**Počet stran:** 8

**Tajemník:** Pavel Hájek

**Ověřovatel zápisu:** Mojmír Mikuláš

## Program jednání:

1. Zahájení
2. Výběrová řízení
3. Dlouhodobě volné nebytové prostory – zveřejněno na webu MČ Praha 3
4. Na vědomí
5. Žádosti o změnu nájemní smlouvy
6. Ukončení nájmu - výpovědi
7. Různé

## Usnesení

Navržený program byl schválen.

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

### 1. Zahájení

Jednání bylo zahájeno v 17<sup>05</sup>. Vzhledem k osobním údajům obsaženým v každém z projednávaných bodů bylo celé jednání KVHČ neveřejné.

### 2. Výběrová řízení

Výběrové řízení č. 1032

Výběrové řízení č. 1034

## Usnesení

Vyhodnocení výběrových řízení tvoří přílohu č. 1 tohoto zápisu.

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

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

#### Sudoměřská 48/650

NP č. 102 – zájemce [REDAKCE] souhlasí s návrhem nájmu 2.000 Kč/m<sup>2</sup>/rok, zároveň vzhledem k nemožnosti nebytový prostor užívat kvůli absenci elektroměru a plynoměru a nutnosti oprav žádá o odpuštění nájmu po dobu nemožnosti užívání a oprav

## Usnesení

KVHČ doporučuje udělení slevy na nájemném po dobu 3 měsíců za podmínky, že provedená rekonstrukce bude provedena na náklady nájemce a nebude si je v budoucnu nárokovat po vlastníkově MČP3. KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti panu [REDAKCE] a po uplynutí zákonné lhůty zveřejnění záměru na úřední desce dle zákona o hl. m. Praze.

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

### 4. Na vědomí

|                                           |           |                      |
|-------------------------------------------|-----------|----------------------|
| Olšanská 2666/7                           | NP č. 93  | 34,15 m <sup>2</sup> |
| Hartigova 70/1113                         | NP č. 103 | 48,70 m <sup>2</sup> |
| Táboritská 0/16A                          | GS č. 23  | 16,00 m <sup>2</sup> |
| (dále nepronažimat–špatný technický stav) |           |                      |
| Táboritská 0/16A                          | GS č. 68  | 13,00m <sup>2</sup>  |
| (dále nepronažimat–špatný technický stav) |           |                      |

## Usnesení

KVHČ bere na vědomí pronájem volných GS prostřednictvím pořadníku, volné NP vyjma ateliérů prostřednictvím VR a volné bytové jednotky prostřednictvím elektronické aukce.

## Uzavřené nájemní smlouvy dle pořadníku

(Pravidla pronajímání nebytových prostor platná od 12/2021 – Čl. 3, odst. 7: Pokud zájem žadatele trvá, bude uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou od 1. dne následujícího v měsíci, dle usnesení RMČ č. 719 ze dne 1.11.2023.

### **Ondříčkova 37/391**

GS č. 25.24 – nájemce [REDACTED] podává výpověď z nájmu s 1měsíční výpovědní lhůtou dle nájemní smlouvy, tj. ke dni 29.02.2024.

#### **Usnesení**

KVHČ bere na vědomí.

### **Ondříčkova 37/391**

GS č. 25.229 – nájemce [REDACTED] podává výpověď z nájmu s 1měsíční výpovědní lhůtou dle nájemní smlouvy, tj. ke dni 29.02.2024.

#### **Usnesení**

KVHČ bere na vědomí.

### **Ondříčkova 37/391**

GS č. 25.56 – nájemce [REDACTED] podává výpověď z nájmu s 1měsíční výpovědní lhůtou dle nájemní smlouvy, tj. ke dni 29.02.2024.

#### **Usnesení**

KVHČ bere na vědomí.

### **Hartigova 81/1245**

NP č. 104 – nájemce [REDACTED] podává výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou, tj. ke dni 30.04.2024

#### **Usnesení**

KVHČ bere na vědomí.

### **Havlíčково nám. 11/746**

NP č. 22 – nájemce REMEDIUM Praha o.p.s. podává výpověď z nájmu s tříměsíční výpovědní lhůtou, tj. ke dni 30.04.2024

#### **Usnesení**

KVHČ bere na vědomí.

## Obsazenost garážových stání ke dni 01.01.2024

| GARÁŽOVÝ OBJEKT     | Celkem     | Volná k pronájmu místa | Volná - nepronajímat - špatný stav | Volná místa celkem | Obsazenost v % | Oproti minulé KVHČ (%) |
|---------------------|------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------|------------------------|
| Biskupcova 18/21    | 34         | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
|                     | 35         | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
|                     | 47         | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
|                     | 6          | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
|                     | 5          | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
|                     | 11         | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
| Jeseniova 27/846    | 50         | 4                      | 3                                  | 7                  | 92,00%         | -2,00%                 |
| Jeseniova 37/446    | 70         | 11                     | 12                                 | 23                 | 84,29%         | 0,00%                  |
| Květková 17A/2576   | 8          | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
|                     | 6          | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
| Lupáčova 20/865A    | 96         | 18                     | 4                                  | 22                 | 81,25%         | 1,04%                  |
| Ondříčková 37/391   | 158        | 2                      | 7                                  | 9                  | 98,73%         | 0,63%                  |
| Pod Lipami 33A/2561 | 88         | 2                      | 0                                  | 2                  | 97,73%         | 1,14%                  |
| Roháčova 34/297     | 35         | 8                      | 0                                  | 8                  | 77,14%         | 0,00%                  |
| Roháčova 46/410     | 60         | 6                      | 2                                  | 8                  | 90,00%         | 1,67%                  |
| Sabinova 8/278      | 25         | 0                      | 0                                  | 0                  | 100,00%        | 0,00%                  |
| Slezská 0/8A        | 27         | 0                      | 1                                  | 1                  | 100,00%        | 0,00%                  |
| Táboritská 0/16A    | 77         | 2                      | 21                                 | 23                 | 97,40%         | -1,30%                 |
| <b>CELKEM</b>       | <b>838</b> | <b>53</b>              | <b>46</b>                          | <b>99</b>          | <b>95,47%</b>  | <b>0,07%</b>           |

## 5. Žádosti o změnu nájemní smlouvy

### Sudoměřská 29/1649

NP č. 101 – nájemce [REDAKCE],

- informuje, že se změnila okolnosti a pan [REDAKCE] již ukončil spolupráci s architektonickým atelierem a proto žádost o spolusdílení NP č. 101 s panem [REDAKCE] u, která byla schválena RMČ usnesením č. 15 ze dne 10.01.2024, již není aktuální
- žádá o souhlas se spoluužíváním NP s panem [REDAKCE], IČO: 75461579, který bude zajišťovat zahraniční zakázky, harmonogramy projektových prací a finanční záležitosti atelieru. K žádosti nájemce přikládá živnostenské oprávnění [REDAKCE] a nové znění DODATKU č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání uzavřené dne 17.04.2023. Jedná se o rozšíření nájemní smlouvy o nájemce [REDAKCE] a změnu osoby uvedené v ručitelském prohlášení.

### Usnesení

KVHČ doporučuje udělení souhlasu se spoluužíváním NP pro pana [REDAKCE] IČO: 75461579 a za podmínky doložení umělecké či projektové činnosti, činnosti architekta, grafika pana [REDAKCE]. KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti panu [REDAKCE] IČO: 69081476 a [REDAKCE] IČO: 75461579 a po uplynutí zákonné lhůty zveřejnění záměru na úřední desce dle zákona o hl. m. Praze uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitosti.

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

## **Jana Želivského 22/1801**

byt č. 43 – nájemce [REDAKCE] žádá o prodloužení nájemní smlouvy

### **Usnesení**

KVHČ doporučuje prodloužení NS o dalších 5let.

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

## **Husitská 74/114**

NP č. 104 – nájemce [REDAKCE] – podal žádost o prodloužení nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Usnesením č. 813 RMČ ze dne 04.12.23 schválila prodloužení NS za podmínky zvýšení nájmu dle ZP, který stanovil cenu: místně obvyklé nájemné ve výši 2.842 Kč/m<sup>2</sup>/rok, ekonomické nájemné ve výši 4.717 Kč/m<sup>2</sup>/rok. KVHČ požadovala předložení informace v případě, kdy by mělo dojít k navýšení nájmu o více než 40%.

### **Usnesení**

KVHČ doporučuje navýšit nájem na 4.717 Kč/m<sup>2</sup>/rok. KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti paní [REDAKCE] a po uplynutí zákonné lhůty zveřejnění záměru na úřední desce dle zákona o hl. m. Praze.

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

## **Ostromečská 9/437**

NP č. 103 – nájemce - [REDAKCE], nájemce žádá o rozšíření nájemní smlouvy o [REDAKCE] (nevlastní dcera [REDAKCE], sestra [REDAKCE]), která je grafickou designérkou, je absolventkou Vyšší odborné školy vizuální komunikace Scholastika se zaměřením na Grafický design. K žádosti nájemce přikládá doklady vystavené na paní [REDAKCE] DIPLOM ABSOLVENTA VYŠŠÍ ODBORNÉ ŠKOLY a VYSVĚDČENÍ O ABSOLUTORIU.

### **Usnesení**

KVHČ doporučuje rozšíření NS o paní [REDAKCE]. KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti panu [REDAKCE] (dat.nar.: [REDAKCE]), [REDAKCE] (dat.nar.: [REDAKCE], [REDAKCE] dat.nar.: [REDAKCE]) a po uplynutí zákonné lhůty zveřejnění záměru na úřední desce dle zákona o hl. m. Praze uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitosti

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

## **Hartigova 146/1814A**

NP č. 104 – nájemce CONFIN PARTNER s.r.o., IČO 27376729, žádá o prodloužení nájemní smlouvy.

### **Usnesení**

KVHČ doporučuje prodloužení NS na dobu neurčitou za podmínky zvýšení nájmu dle ZP. KVHČ dále doporučuje v případě, kdy bude navýšení vyšší než 40%, tak toto opět předložit k projednání do KVHČ. KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti firmě CONFIN PARTNER s.r.o., IČO 27376729 a po uplynutí zákonné lhůty zveřejnění záměru na úřední desce dle zákona o hl. m. Praze uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu nemovitosti.

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

## **6. Ukončení nájmu – výpovědi**

### **Roháčova 44/299**

NP č. 103 (ateliér) – nájemce Galerie Ferdinanda Baumanna z.s. – správce zasílá oběhový list č. 3 - podnět k výpovědi nájmu z důvodu dluhu za nájemným a službách (opakovaná platební nekázeň).

### **Usnesení**

KVHČ doporučuje podat nájemci výpověď z nájmu.

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

## 7. Různé

### **Blahoslavova 2/227 a Blahoslavova 4/230**

NJ č. 27 (78,23 m<sup>2</sup>) a NJ č. 25 (78,21 m<sup>2</sup>) kancelářské prostory – Žádost o prominutí nájemného z důvodu rekonstrukce a rekolaudace nebytového prostoru. Na uvedené nebytové jednotky bylo vypsáno VŘ č. 1024 a VŘ č. 1025. Na základě rozhodnutí KVHČ č. 24 ze dne 19.12.2023 a následně usnesením RMČ č. 15 ze dne 10.1.2024 byl na oba prostory vybrán zájemce. Tomuto zájemci byl s tímto zároveň schválen jeho podnikatelský záměr na NJ č. 27 – solární studio s nutností rekolaudace a stavební úpravou prostoru (sádrokartonová příčka, podlaha, odtah vzduchu ze zadní místnosti po konzultaci s OTSMI, který s uvedeným souhlasí) a na NJ č. 25 – kosmetický salon s nutností rekolaudace s nutnou stavební úpravou prostoru (sádrokartonová příčka, podlaha, odtah vzduchu ze zadní místnosti po konzultaci s OTSMI, který s uvedeným souhlasí). Tímto budoucí nájemce prosí o projednání prominutí nájmu po dobu rekonstrukce a do doby schválení rekolaudace nebytových prostor. Bere na vědomí, že oba nebytové prostory po usnesení rozhodnutí rady vyhrál jako prostory kancelářské. Nicméně z důvodu potřeby rekolaudace obou prostorů, která trvá několik měsíců, není schopen prostor uvést do provozu okamžitě a tudíž pro něj nebude do té doby sloužit jako výdělečný. Zároveň chce prostoru věnovat nákladnou rekonstrukci, a tím majetek státu zhodnotit na vlastní náklady. Rozpis rekonstrukce je uveden v příložené žádosti.

#### **Usnesení**

KVHČ nedoporučuje vyhovět požadavku nájemce. KVHČ doporučuje nájemce upozornit, že v případě předložení detailního položkového rozpočtu stavebních úprav, lze požádat o částečné prominutí investice v případě objektivně uznaných nákladů vynaložených do zhodnocení majetku MČP3.

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

### **Jakub Cháb 18:21 příchod**

#### **Kolínská 1666/19**

Bývalý nájemce Andersson & Grey s.r.o.

Na základě požadavku komise VHČ ji spravujeme, že dne 23.01.24 byla provedena obhlídka nebytového prostoru exekutorem. Zámečníkem za účasti policie byl exekučně otevřen NP. Vzhledem k tomu, že se jednalo obhlídku, nebyly otevřeny všechny místnosti, které jsou pod uzamčením. Další kroky budou následovat po jednání vedení MČ, které se koná dne 29.01.24.

#### **Usnesení**

KVHČ bere na vědomí.

#### **Radhošťská 1/2278**

NP č. 101 – nájemce Jobs4U s.r.o. žádá o znovu pojednání proplacení nákladů na rekonstrukci z důvodu neadekvátnosti schválené částky oproti vynaložených prostředků

#### **Usnesení**

KVHČ doporučuje trvat na svém původním stanovisku. KVHČ konstatuje, že byly započteny pouze užitelné náklady, které zhodnotili majetek MČP3.

**Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno**

## **Táboritská 0/16A**

GS č. 19 - nájemce [REDAKCE] – žádá o slevu na nájmu z důvodu k dlouhodobé a rozsáhlé rekonstrukci bloku domů v Táboritské, kdy dochází k zhoršujícímu se technickému stavu garážových stání a stavebními zásahy došlo ke znečištění a poškození karoserie automobilu (pojistnou událost řeší OTSMI, která má na starosti rekonstrukci a komunikuje se stavbou, foto přiloženo). Správce garážových stání potvrzuje špatný stav garážového stání a doporučuje slevu na nájemném ve výši 15 %, popřípadě výměnu za GS v jiném garážovém komplexu. Nájemce preferuje další parkování na stávajícím GS, rozumí rizikům z toho vyplývajícím a zároveň přijímá, že své vozidlo bude na GS parkovat na vlastní nebezpečí bez možnosti řešení případných dalších pojistných událostí. Správce nás dále informuje, že pojistnou událost (silné znečištění, možné poškození laku zatečením dešťové vody v místě římsy nad parkovacím stáním) řeší OTSMI v komunikaci se stavbou a nájemcem. S OTSMI je komunikováno od října 2023 a jsou námi spraveni o špatném stavu garážového komplexu v důsledku stavebních prací (přiloženo).

V této souvislosti jsme přijali podnět ze SZM ohledně projednání slevy pro nájemce garáží v garážovém komplexu Táboritská 0/16A:

- 1) Sleva na nájmu obecná - Dochází ke zhoršujícímu se technickému stavu garážových stání. Správce garážových stání se vyjádřil, že jediným řešením je komplexní rekonstrukce garážových stání, které ale v dohledné době neproběhne.
- 2) Sleva na nájmu v průběhu rekonstrukce panelových domů v objektu Táboritská (předpokládané ukončení rekonstrukce v dubnu 2024)

Cena pro nové nájemce ve výši 2.530 Kč za měsíc – včetně služeb. Služby (úklid, elektřina, monitoring) ve výši 390 Kč za měsíc.

OBNP-ONP dává na vědomí, že v důsledku stávající situace uvolněná garážová stání v ulici Táboritská 0/16A budou obsazeny na základě pořadníku po ukončení rekonstrukce objektu panelových domů Táboritská z důvodu celkového nevyhovujícího stavu pro parkování v celém garážovém komplexu po dobu rekonstrukce.

### **Usnesení**

KVHČ doporučuje provést prostřednictvím SZM MČ Praha a.s. podrobnou prohlídku všech zbývajících parkovacích stání a vypracování zprávy v jakém stavu se tato parkovací stání nacházejí. KVHČ doporučuje požádat SZM MČ Praha 3 a.s. o poskytnutí znaleckého posudku na stav garážového komplexu. KVHČ dále doporučuje nájemci přeparkovat svůj vůz do garážového komplexu Lupáčova (dle ceníku objektu). KVHČ doporučuje ukončení NS na parkovací stání z důvodu špatného technického stavu.

**Hlasování: 7 pro, 0 proti, 2 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno**

## **Inflační doložka u bytů určených ke komerčnímu pronájmu**

### **Usnesení**

KVHČ doporučuje u bytů určených ke komerčnímu pronájmu aplikování inflační doložky za rok 2023.

**Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno**

## **Zvyšování nájemného u nebytových prostor dle inflační doložky**

### **Usnesení**

KVHČ doporučuje vyžádat si od OBNP následující data:

- 1) Počet NS, u kterých byla v roce 2023 aplikována inflační doložka,
- 2) Počet NS, které byly v roce 2023 v návaznosti na aplikování inflační doložky ukončeny,
- 3) Vyčíslení částky, o kterou se navýšil příjem v návaznosti na aplikování inflační doložky.

**Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno**

## Žerotínova 66/byt 24 - výpověď nájemci, řešení závad OTSMI/SZM

### Usnesení

KVHČ doporučuje vyzvat nájemkyni k protokolárnímu předání bytu a zároveň informovat nájemkyni, že MČP3 dále nezvažuje prodloužení NS. KVHČ dále doporučuje uzavřít dohodu o narovnání vztahů mezi MČP3 a nájemkyní. KVHČ požaduje uhrazení celé dlužné částky dle trvání NS, dále uhrazení poloviny z částky odvíjející se od 1.9.2023 do data kdy bude byt protokolárně předán.

**Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se, 0 nepřítomen – schváleno**

### Projednané dopady na rozpočet za rok 2024:

| Projednáno | Projekt           | Hodnota          | Poznámka              | Rozpočet |
|------------|-------------------|------------------|-----------------------|----------|
| KVHČ 1     | Biskupcova 31a/87 | 48.287 Kč        | Aero – rozvodná skříň | MČP3     |
|            |                   |                  |                       |          |
|            |                   |                  |                       |          |
|            |                   |                  |                       |          |
|            |                   |                  |                       |          |
|            |                   |                  |                       |          |
|            |                   |                  |                       |          |
|            | <b>Celkem</b>     | <b>48.287 Kč</b> |                       |          |

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Pavel Hájek, tajemník komise            |          |
| Petra Sedláčková, předsedkyně komise    | e-mailem |
| Mojmír Mikuláš, ověřovatel, člen komise | e-mailem |

Příloha č. 1 – KVHČ č. 2

## Vyhodnocení výběrového řízení – výzva č. 1032

**Hollarovo nám. 1/2258**

**Provozovna - NP č. 101 — minimální nájemné 4.200,-Kč/m<sup>2</sup>/rok**

| poř.č. | ú.<br>nabýtl.<br>prostoru | plocha (m <sup>2</sup> ) | pořadí | Jméno a adresa účastníka výběrového řízení | nabídnutá<br>výše nájmu<br>Kč/m <sup>2</sup> /rok |
|--------|---------------------------|--------------------------|--------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1.     | 101                       | 50,70                    | 1.     | [REDACTED]                                 | 240 Kč                                            |

KVHČ doporučuje požádat nájemce o upřesnění nabízené ceny, respektive zda se nejedná o překlep v nabízené ceně. KVHČ doporučuje nájemce vyzvat zda akceptuje cenu 4.200Kč/m2/rok. v takovém případě KVHČ doporučuje uzavření NS se zájemcem.

**Pro: 8    Proti: 0    Zdržel se: 0    Nepřítomen: 0 - SCHVÁLENO**

## Vyhodnocení výběrového řízení – výzva č. 1034

**Baranova 40/678**

**Jiný nebytový prostor - NP č. 101 — minimální nájemné 1.788,-Kč/m<sup>2</sup>/rok**

| poř.č. | č.<br>nábyt.<br>prostoru | plocha (m <sup>2</sup> ) | pořadí | jméno a adresa účastníka výběrového řízení | nabídnutá<br>výše nájmu<br>Kč/m <sup>2</sup> /rok |
|--------|--------------------------|--------------------------|--------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1.     | 101                      | 9.20                     | 1.     |                                            | 1 789 Kč                                          |

**KVHČ doporučuje uzavření NS s panem** [REDACTED]

**Pro: 8    Proti: 0    Zdržel se: 0    Nepřítomen: 0 - SCHVÁLENO**