

Zápis č. 5 z jednání komise pro vedlejší hospodářskou činnost Rady městské části Praha 3

Datum jednání: 12.03.2024

Místo jednání: Kancelář č. 301, Lipanská 7

Začátek jednání: 17.07 h

Konec jednání: 19.10 h

Jednání řídil: Petra Sedláčková

Počet přítomných členů: 7, komise je usnášeníschopná

Přítomní (podle prezentační listiny): Petra Sedláčková
Jan Huňka
Zděněk Mengler
Alexandr Chmelík (příchod 17:08)
Petr Venhoda
Mojmír Mikuláš (příchod v 17:11)
Jaroslav Ille

Omluveni: Apolena Ondráčková
Jakub Cháb

Přítomní hosté: Diana Ferencová
Jan Bartko (odchod 18:20)

Počet stran: 8

Tajemník: Michal Dobiáš (mimo fond pracovní doby)

Ověřovatel zápisu: Petr Venhoda

Program jednání:

1. Zahájení, schválení programu
2. Výběrové řízení
3. Na vědomí
4. Záměry
5. Žádosti o změnu nájemní smlouvy
6. Ukončení nájmu - výpovědi
7. Žádost o podnájem
8. Různé

1. Zahájení, schválení programu

Jednání bylo zahájeno v 17:07. Vzhledem k osobním údajům obsaženým v každém z projednávaných bodů bylo celé jednání KVHČ neveřejné.

Alexandr Chmelík příchod 17:08.

Usnesení

Komise schvaluje navržený program.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Mojmír Mikuláš příchod 17:11.

2. Výběrové řízení

Výběrové řízení 1035

Usnesení:

Vyhodnocení výběrového řízení tvoří přílohu č. 1. tohoto zápisu.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

3. Na vědomí

K Lučinám 2591/23	NJ č. 1	821,50 m ²
Ondříčkova 391/37	GS č. 25.24	11,00 m ²
Ondříčkova 391/37	GS č. 25.56	11,00 m ²
Roháčova 410/46	GS č. 26.54	12,25 m ²
Slezská 8A/0	VPS č. 18	
Táboritská 0/16A	GS č. 19	6,00 m ²
Táboritská 0/16A	GS č. 47	12,00 m ²
Ondříčkova 391/37	GS č. 25.211	11,00 m ²
Biskupcova 21/18	moto č. 35	
Ondříčkova 391/37	GS č. 25.229	11,00 m ²

KVHČ bere na vědomí.

Obsazenost garážových stání ke dni 29.02.2024

Garážová stání - přehled volných stání ve správě garáží							
GARÁŽOVÝ OBJEKT	Celkem	Volná k pronájmu místa	Volná - nepronajímat - špatný stav	Volná místa celkem	volná kapacita	obsazenost v %	Oproti minulé KVHČ (%)
Biskupcova 18/21	34	2	0	2	5,88%	94,12%	-5,88%
	35	1	0	1	2,86%	97,14%	-2,86%
	47	2	0	2	4,26%	95,74%	-4,26%
	6	0	0	0	0,00%	100,00%	0,00%
	5	0	0	0	0,00%	100,00%	0,00%
	11	2	0	2	18,18%	81,82%	-18,18%
Jeseniova 27/846	50	2	3	5	4,00%	96,00%	4,00%
Jeseniova 37/446	70	12	12	24	17,14%	82,86%	0,00%
Květková 17A/2576	8	0	0	0	0,00%	100,00%	0,00%
	6	0	0	0	0,00%	100,00%	0,00%
Lupáčova 20/865A	96	20	4	24	20,83%	79,17%	-3,12%
Ondříčková 37/391	158	5	7	12	3,16%	96,84%	-0,63%
Pod Lipami 33A/2561	88	0	0	0	0,00%	100,00%	1,14%
Roháčova 34/297	35	5	0	5	14,29%	85,71%	5,71%
Roháčova 46/410	60	3	2	5	5,00%	95,00%	10,00%
Sabinova 8/278	25	0	0	0	0,00%	100,00%	0,00%
Slezská 0/8A	27	0	1	1	0,00%	100,00%	0,00%
Táboritská 0/16A	77	3	21	24	3,90%	96,10%	-3,90%
CELKEM	838	57	50	107	5,53%	94,47%	

KVHČ bere na vědomí.

Jeseniova 39/450

NP č. 103 - nájemce [REDAKCE], z důvodu zlepšení svého zdravotního stavu požádal o zpětvzetí výpovědi nájemní smlouvy.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět zpětvzetí výpovědi.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

4. Záměry

Roháčova 38/266

NP č. 102 – nájemce Amélie Centrum pro zdravou rodinu, z.ú., na základě doporučení KVHČ č. 4 ze dne 27.02.2024, RMČ svým usnesením č. 139 ze dne 06.03.2024 schválila změnu smlouvy, kde se mění doba určitá na dobu neurčitou, je třeba schválit záměr v tomto znění: „KVHČ doporučuje Radě MČ

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Komise pro vedlejší hospodářskou činnost
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

záměr pronájmu nemovitosti ústavu Amélie Centrum pro zdravou rodinu z.ú., IČO: 04543211 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“.

Usnesení:

KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti ústavu Amélie Centrum pro zdravou rodinu z.ú., IČO: 04543211 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, 0 zdržel se - schváleno.

5. Žádosti o změnu nájemní smlouvy

Hartigova 4/155

NP č. 102 – nájemce [REDAKCE], nájemce žádá o prodloužení nájemní smlouvy a dokládá potvrzení o bezdlužnosti vystavené správcem ke dni 31.01.2024.

Usnesení:

KVHČ souhlasí s prodloužením smlouvy na dobu neurčitou, při současném uplatnění inflační doložky v souladu s nájemní smlouvou.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Hartigova 146/1814A

NP č. 104 – nájemce CONFIN PARTNER s.r.o., IČO 27376729, požádal 30.01.2024 o prodloužení nájemní smlouvy. Usnesením RMČ č. 86 ze dne 12.02.2024 (KVHČ 2 ze dne 30.01.2024) bylo schváleno prodloužení NS na dobu neurčitou za podmínky zvýšení nájmu dle ZP. Dále bylo schváleno, že v případě, že navýšení bude vyšší než 40%, tak toto znovu předložit k projednání do KVHČ. Nebylo stanoveno, zda navýšení nájmu se vztahuje k místně obvyklému nájemnému či k ekonomickému nájemnému, proto předloženo KVHČ znovu k projednání. Dle ZP, které zpracoval znalec [REDAKCE] činí místně obvyklé nájemné 2.400 Kč/m2/rok, což je navýšení stávajícího nájmu o 19,46 %, ekonomické nájemné 4.847 Kč/m2/rok, což je navýšení stávajícího nájmu o 141,26 %.

Usnesení:

KVHČ doporučuje navýšit nájemné ve výši místně obvyklého nájemného, tj. 2.400 Kč/m2/rok.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 1 zdržel se - schváleno.

Hartigova 70/1113

NP č. 102 – nájemce Gastro Žižkov s.r.o., nájemce žádá o snížení nájemného po dobu oprav Hartigovy ulice. Nájemce ve své žádosti uvádí: „Před provozovnou byla zrušena autobusová zastávka, automobilový provoz je jednosměrný, pěší se zde skoro nepohybují. V další fázi bude provozna úplně nepřístupná, protože se budou kromě vozovky opravovat i chodníky. Momentálně je pro nás nájem likvidační. V okolí skončilo hodně obchodů, což také nasvědčuje tomu, že nájmy jsou zde hodně vysoké. Pokud nebude nájem snížen, tak budeme nuceni odstoupit od smlouvy a provozovnu zrušit“.

Usnesení:

KVHČ doporučuje snížení nájemného o 50% po dobu částečné uzávěry, snížení nájemného o 100% po dobu celkové uzávěry.

Hlasování: 6 pro, 0 proti, 1 zdržel se - schváleno.

Roháčova 36/265

NP č. 102 - nájemce Daranol s.r.o., IČO: 04506090, nájemce žádá o postoupení nájemní smlouvy na partnerskou společnost Septempunctata s.r.o., IČO: 21058016, která bude ateliér užívat ke stejnému účelu, tzn. fotografický ateliér. Na základě doporučení KVHČ 3 ze dne 13.02.2024 a usnesení RMČ č. 117 ze dne 28.02.2024: „KVHČ doporučuje provést místní šetření prostřednictvím správcovské firmy SZM MČ Praha 3 a.s. za účelem ověření účelu užívání prostor v souladu s nájemní smlouvou a poté opětovně předložit do KVHČ.“ bylo v NP dne 07.03.2024 provedeno SZM MČ Praha 3 () místní šetření a bylo zjištěno, že NP je zcela prázdný.

Usnesení:

KVHČ doporučuje nevyhovět žádosti o postoupení nájemní smlouvy na společnost Septempunctata s.r.o., IČO: 21058016.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Boleslavská 12/2193

NP č. 102, kancelář – nájemce Subterra a.s., IČO: 45309612, stavitel garáží Vinohradská 114/116, žádá o prodloužení nájemní smlouvy do 31.8.2024.

Usnesení:

KVHČ doporučuje záměr prodloužení nájmu 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, za podmínky nájemného ve výši 5000 Kč za měsíc.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

6. Ukončení nájmu – výpovědi

Táboritská 0/16A

GS č. 34 – nájemce () správce SZM zasílá oběhový list – podnět k výpovědi z důvodu dluhu na nájmu.

Usnesení:

KVHČ doporučuje výpověď z nájmu.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Hollarovo nám. 13/351V

NJ č. 102 provozovna – nájemce (), IČO: 01981935 – správce SZM Praha 3 zasílá oběhový list č. 1 podnět k výpovědi z nájmu, z důvodu platební nekázně – dluhu na nájemném.

Usnesení

KVHČ doporučuje výpověď z nájmu. KVHČ dále žádá ověřit, zda byla uhrazena kauce.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Na Hlídce 13/2410

NP č. 102 – nájemce (), žádá o zpětvzetí výpovědi. Situaci se snažil řešit, ale nebyl vyslyšen ohledně snížení nájemného. NP slouží k uskladnění jevištní techniky a kostýmních rekvizit. Klientela nájemce jsou především školky a jejich programy, kdy vzhledem k navýšení nájmu je pro něj likvidační. Navrhuje současnou pohledávku umořit v pravidelných splátkách ve výši 1.000 Kč a společně měsíční nájemné snížit na 3.000 Kč, a až se umoří dluh, zvýšit na 4.000 Kč.

Jan Bartko odchod: 18:20.

Městská část Praha 3

Úřad městské části
Komise pro vedlejší hospodářskou činnost
Havlíčkovo nám. 700/9, 130 85 Praha 3
+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz
IČ: 00063517
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,
Číslo účtu: 27-2000781379/0800
Datová schránka: eqkbt8g

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti o zpětvzetí výpovědi, za podmínky postupného umořování dluhu na nájemném v pravidelných splátkách ve výši 1.000 Kč měsíčně, po tuto dobu snížit výši nájemného na 3.000 Kč měsíčně. Po umoření dluhu, zvýšit nájemné na 4.006 Kč měsíčně. Za uvedeným účelem KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu panu [REDAKCE] za cenu 3000 Kč měsíčně do doby umoření dluhu nájemném a následně upravit výši nájemného na 4006 Kč měsíčně, 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, 0 zdržel se - schváleno.

7. Žádost o podnájem

Biskupcova 21/18

NP kanceláře a zázemí bez čísla – nájemce SZM MČ Praha 3 a.s., žádá o udělení souhlasu s podnájemem pro: SANKOL, zahradnická s.r.o., IČO: 28920457.

Usnesení:

KVHČ doporučuje odložit do příštího zasedání komise VHČ.

Hlasování: 6 pro, 1 proti, 0 zdržel se - schváleno.

8. Různé

Kostnické náměstí 1/1

NP č. 1 kavárna – SZM Praha 3, prostřednictvím právního oddělení MČ Praha 3, žádá o zrušení úkolu, který byl SZM uložen v rámci usnesení RMČ č 359 ze dne 18.5.2022 /KVHČ č. 9 ze dne 10.5.2022/. V rámci tohoto usnesení, respektive zápisu z Komise VHČ, bylo SZM P3 uloženo zajistit instalaci kamerového systému na Kostnickém náměstí. Kamerový systém byl koncem roku 2023 instalován ze strany OTSMI. SZM P3 však tento úkol v systému visí stále jako nesplněný a potřebovala by jeho formální zrušení.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti o zrušení úkolu.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Táboritská 26/17

Byt č. 40 – nájemce [REDAKCE] žádá o souhlas s výměnou vany na sprchový kout.

Usnesení:

KVHČ doporučuje žádosti o souhlas s výměnou vany na sprchový kout vyhovět.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Táboritská 0/16A

GS č. 33 – nájemce [REDAKCE] žádá slevu na nájmu z důvodu špatného technického stavu garážového stání. Nájemce zároveň zasílá video z garážového komplexu, které je el. přílohou zasláno komisi. Video ukazuje jeho špatný stav garážového komplexu v průběhu stavebních prací – padá omítka, auta jsou zaprášena a dle slov nájemce zůstávají otevřená grata i ve chvíli, kdy je prostor bez dozoru. OBNP-ONP informoval OTSMI, aby v tomto smyslu komunikovali se stavbou.

Vyjádření OTSMI a správce GS: Závady (zatékání a prašnost) u stání 1 – 26 jsou částečně způsobené stavbou a částečně špatnou izolací stropu, atd. Do jaké míry za to může stavba, nelze

posoudit. Dokud nebude provedena kompletní oprava garáží, bude do nich víceméně plošně zatékat.

Usnesení:

KVHČ doporučuje odložit na příští zasedání KVHČ, ověřit faktický stav GS č. 33.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Sudoměřská 48/650

NP č. 103 – nájemce [REDAKCE], nájemce nesouhlasí se zvýšením nájmu na částku 2.352 Kč/m2/rok, které mu bylo zvýšeno na základě usnesení RMČ č. 106 ze dne 22.02.2023. Nájemce prosí o přehodnocení tohoto rozhodnutí. Toto navýšení je dle jeho vyjádření příliš vysoké (zvýšení o 155,1%). Nájemce souhlasí s navýšením o 20%, tj. zvýšení nájmu z 922 Kč/m2/rok na částku 1106,40 Kč/m2/rok.

Usnesení:

KVHČ doporučuje trvat na zvýšení nájmu v souladu s usnesením RMČ č. 106 ze dne 22.02.2023, s tím, že zároveň doporučuje rozložit navýšení nájemného dle schématu navýšování 25, 25 a 50%. V případě souhlasu nájemce s navrhovaným navýšením nájemného KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti [REDAKCE] a po uplynutí zákonné lhůty zveřejnění záměru na úřední desce dle zákona o hl. m. Praze uzavření dodatku ke smlouvě o nájmu nemovitosti.

Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Ostromečská 9/437

NP č. 101 – nájemce Centrum MARTIN o.p.s., podává reklamaci proběhlé rekonstrukce NP. Rekonstrukce proběhla na náklady SZM a vzhledem k tomu, že prostor byl zhodnocen, byl nájemci zvýšen nájem ze 13 Kč na 493,83 Kč/m2/rok, tedy 7.000 Kč/měsíc (nová NS od 01.04.2023). Na základě reklamace a požadavků nájemce započala SZM opravné práce dne 15.01.2024 a vše dle požadavků nájemce opraveno (topení netopí, reklama loupající se výmalby, rozpadající se štuky atd.). Sporným bodem reklamace zůstává podlahová krytina. Dle nájemce vznikají fleky od špíny a mastnoty, které nelze vyčistit. Přiložena cenová nabídka SZM na strojové čištění a impregnace podlahy ve výši 19.960 Kč. Nutno rozhodnout, zda bude hrazeno SZM nebo nájemcem.

Vyjádření SZM:

Místním šetřením SZM dne 18.08.23 a 14.12.2023, také za přítomnosti soudního stavebního znalce - vyčistit podlahu lze a to vhodnými prostředky a následně ošetřit. Dle technického listu, i praktických zkušeností znalce, se jedná o protiskluzovou dlažbu s dlouhodobě prověřenou vysokou kvalitou, funkčností a odolností, vhodných do interiéru i exteriéru, do prostor s vysokou zátěží užívaných veřejností, vysoce odolnou proti opotřebení. Znalec je přesvědčen, že „zašpinění“ podlahy, byť zástupkyně nájemce byla deklarována marná snaha o vyčištění, lze vyčistit. Bude však muset být aplikováno „profesionální“, strojní čištění při aplikaci příslušných chemických prostředků. Pro následný provoz a usnadnění „standardní“ údržby (čištění) aplikovat na vyčištěnou dlažbu některý z impregnačních prostředků, které vytváří na povrchu ochrannou vrstvu, která zabraňuje pronikání vody, olejů a omezuje usazování nečistot. Povrch se pak lépe čistí a zajistí dlouhodobé zlepšení vzhledu. Vhodná impregnace zároveň nesnižuje protiskluznost dlažby. Nájemní smlouva určuje účel užívání jako užívání „nebytového prostoru – tréninkového sociálního bytu“. Pro tento účel užívání předmětného prostoru se nejedná o nepřipustný ani nevhodný materiál.

Petr Venhoda nahlásil střet zájmu.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti o vyčištění nákladem pronajímatele. .

Hlasování: 5 pro, 0 proti, 2 zdržel se - 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
KVHČ 3	Táboritská 16/24	74.495 Kč	Kutil Gym - topení	MČP3
KVHČ 5	Ostromečská 9/437	19.960 Kč	CM - impregnace podlahy	MČP3
	Celkem	142.742,00 Kč		

Michal Dobiáš, tajemník komise	
Petra Sedláčková, předsedkyně komise	e-mailem
Petr Venhoda, ověřovatel, člen komise	e-mailem

Vyhodnocení výběrového řízení – výzva č. 1035
Lucemburská 44/1876
Dílenské - NP č. 102 — minimální nájemné 1.200,-Kč/m²/rok

poř.č.	č. byt. prostoru	plocha (m ²)	pořadí	jméno a adresa účastníka výběrového řízení	nabídnutá výše nájmu Kč/m ² /rok
1.	102	29,80	1.		1 300 Kč
			2.		1 250 Kč
			3.		