

Zápis č. 6 z jednání komise pro vedlejší hospodářskou činnost Rady městské části Praha 3

Datum jednání: 26.03.2024

Místo jednání: Kancelář č. 309, Lipanská 7

Začátek jednání: 17.09 h

Konec jednání: 18.51 h

Jednání řídil: Petra Sedláčková

Počet přítomných členů: 9, komise je usnášeníschopná

Přítomní (podle prezentační listiny): Jan Huňka (distančně)
Jakub Cháb
Alexandr Chmelík
Jaroslav Ille
Zděněk Mengler
Mojmír Mikuláš (distančně)
Apolena Ondráčková
Petra Sedláčková
Petr Venhoda

Omluveni:

Přítomní hosté: Diana Ferencová
Jan Bartko (příchod 18:27)

Počet stran: 8

Tajemník: Michal Dobiáš (mimo fond pracovní doby)

Ověřovatel zápisu: Alexandr Chmelík

Program jednání:

1. Zahájení, schválení programu
2. Dlouhodobě volné nebytové prostory – zveřejněno na webu MČ Praha 3
3. Na vědomí
4. Žádosti o změnu nájemní smlouvy
5. Žádosti o podnájem
6. Různé

1. Zahájení, schválení programu

Jednání bylo zahájeno v 17:09. Vzhledem k osobním údajům obsaženým v každém z projednávaných bodů bylo celé jednání KVHČ neveřejné.

Usnesení

Komise schvaluje navržený program.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

2. Dlouhodobě volné nebytové prostory - zveřejněno na webu MČ Praha 3

Sudoměřská 33/1651

NP č. 101 - zájemce [REDAKCE], IČO: 09774866, podal žádost o pronájem s nabídkou 3.500 Kč/m²/rok

Usnesení:

KVHČ doporučuje uzavření nájemní smlouvy.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

3. Na vědomí

Olšanská 7/2666	NP č. 97	254,66 m ²
Řehorova 927/43	NP č. 101	18,00 m ²
ZH Radhoštská 2278/1	NP č. 102	66,40 m ²
ZH Radhoštská 2278/1	NP č. 103	40,90 m ²
Biskupcova 21/18	Motostání č. 44	
Slezská 8A/0 PS č. 10		

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 (%)

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

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.

4. Žádosti o změnu nájemní smlouvy

Hořanská 1/1510

NJ č. 101 – nájemce [REDAKCE] IČO: 73978141 žádá o rozšíření nájemní smlouvy o kolegyni v podnikatelské činnosti – [REDAKCE], IČO: 88078523.

Usnesení:

KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti paní [REDAKCE], IČO: 88078523 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: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Olšanská 7/2666

NP č. 68 – nájemce [REDAKCE] IČO 65399919, žádá o převedení nájemní smlouvy na společnost DENTAL STAR s.r.o., IČO: 21206597, kde bude nájemce jediným společníkem – vlastníkem. Převedení lékařské praxe z fyzické podnikající na právnickou osobu od 01.05.2024.

Usnesení:

KVHČ doporučuje Radě MČ záměr pronájmu nemovitosti společnosti DENTAL STAR s.r.o., IČO: 21206597 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: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Buková 24/2540

NJ č. 102 sklad – nájemce [REDAKCE] žádá, dle smluvních podmínek, o prodloužení nájemní smlouvy na dobu neurčitou, která končí ke dni 31.05.2024. Potvrzení o bezdlužnosti přiloženo.

Usnesení:

KVHČ doporučuje prodloužení nájemní smlouvy, za podmínky zvýšení nájmu na 1.200 Kč za m² 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: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

5. 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.

Petr Venhoda nahlásil střet zájmu.

Usnesení:

KVHČ doporučuje odložit projednání bodu do příštího zasedání komise VHČ.

Hlasování: 8 pro, 1 proti, 0 zdržel se - schváleno.

6. Různé

Zvyšování nájemného u nebytových prostor dle inflační doložky

Na základě rozhodnutí RMČ č. 86, kterým RMČ uložila SZM připravit požadovaná data, která budou OBNP prostřednictvím SZM předložena jako podklad pro další jednání.

1) Počet NS, u kterých byla v roce 2023 aplikována inflační doložka

Celkem 790 smluv (15 komerčních bytů, 121 nebytů, 654 garáží).

2) Počet NS, které byly v roce 2023 v návaznosti na aplikování inflační doložky ukončeny,

Z výše uvedených je nadále platných (k 28.2.2024) celkem 726. Ukončených bylo tedy 64 (1 byt, 9 nebytů, 54 garáží). Nelze však jednoznačně tvrdit, že všechny tyto smlouvy byly ukončeny z důvodu navýšení nájmu o inflaci.

3) Vyčíslení částky, o kterou se navýšil příjem v návaznosti na aplikování inflační doložky.

Měsíční navýšení za zmíněných 790 jednotek činí 574.709Kč. Z toho za ukončených 64 smluv celkem "měsíčně nevybráno" 55.844Kč.

V příloze je detail a také v listech "general" možno analyzovat historicky navýšované smlouvy, nejen za rok 2023. SZM zaslala následující podklady – viz. Příloha

Usnesení:

KVHČ doporučuje plošné uplatnění inflační doložky u komerčně pronajatých bytů. Projednání uplatnění inflační doložky u nebytových prostor a garáží doporučuje KVHČ odložit.

Hlasování: 8 pro, 0 proti, 1 zdržel se - schváleno.

Táboritská 0/16A

GS č. 34 - 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 správce GS

Předmětné GS je jedním z nejlepších v garážové komplexu Táboritská. Nedochází na něm k zatékání stropem ani k opadávání omítky. Nicméně v celé garáži je velmi prašno a znamená to tedy, že na automobily v celém komplexu dosedá prach.

KVHČ bere na vědomí.

Olšanská 7/2666

NP č. 16 – nájemce [REDAKCE] - ORL s.r.o., žádá o výměnu dveří v nebytovém prostoru z důvodu netěsnění a pokročilého stáří. Vzhledem k ORL odbornosti je třeba zajistit ticho při vyšetření sluchu u pacientů přicházejících do ordinace.

Vyjádření správce

Potvrzuje, že dveře nedoléhají a doporučuje výměnu s 50% spoluúčastí nájemce. Přibližná cena protihlukových dveří je cca 10.000 – 13.000 Kč.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti o výměnu dveří se spoluúčastí ve výši 50 %, za předpokladu maximální ceny 13.000 Kč bez DPH.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Ostromečská 3/448

NP č. 101 – společnost LOGAR s.r.o., bývalý nájemce zasílá opětovné odvolání proti usnesení č. 31 ze dne 24.01.2024, kterým nebylo schváleno přistoupení na požadavek společnosti, tedy žádost o úhradu částky zápočtu ve výši 14.127 Kč.

Společnost vycházela z toho, že započtení bude v souladu se zákonem (§ 1982, odst. 2, zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), tedy že se započtením ruší obě pohledávky v rozsahu, v jakém se vzájemně kryjí. Společnost namítá, že poskytnutím souhlasu s ukončením závazku neznámá, že se vzdala pohledávky a jedná se o bezdůvodné obohacení. Žádá o opětovné projednání v souladu se zákonem a úhradu dlužné částky. V opačném případě bude nucena své právo chránit právní cestou.

KVHČ bere na vědomí

Podnět SZM MČ Praha 3 a.s., správce garážových stání, ke zrušení VPS č. 30, Biskupcova 21/18

Podnět ke zrušení venkovního parkovacího stání č. 30 vzhledem k instalaci nových garážových vrat pro vjezd do haly v areálu garáží Biskupcova 21/18 a umístění hlavního uzávěru plynu. Musí být zpřístupněno bez omezení a nyní zasahuje do předmětného parkovacího stání.

Správce garáží a OBNP doporučují oslovit společnost AUSTUR s.r.o., nájemce předmětného parkovacího stání, a přemístit ho na jiné volné stání v rámci garážového komplexu Biskupcova či volných parkovacích stání ve správě MČ.

Usnesení:

KVHČ doporučuje postupovat podle podnětu správce.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Řipská 26/709

NP č. 101 – volný NP o výměře 98,20 m², který jako služebnu od června 2008 využívala Městská policie, NP byl uvolněn k 31.07.2023, MP měla NP pronajít za roční nájem 49.092 Kč, tj. 500 Kč/m²/rok. NP je nafocen a výkladce jsou polepeny inzercí MČ, je třeba rozhodnout za jakou minimální cenu se bude NP nabízet k pronájmu, tato minimální cena bude uvedena ve výzvě k podání nabídky do výběrového řízení na pronájem prostor nesloužících k bydlení. NP je vybaven klimatizací a kamerovým systémem.

Usnesení:

KVHČ doporučuje stanovit minimální cenu do výběrového řízení 4.000 Kč/m²/rok.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Přemyslovská 29/1657

NP č. 104 – volný NP o výměře 28,40 m², dílenský prostor v 1.podzemním podlaží

- je nafocen, je třeba rozhodnout za jakou minimální cenu se bude NP nabízet k pronájmu, tato minimální cena bude uvedena ve výzvě k podání nabídky do výběrového řízení na pronájem prostor nesloužících k bydlení

- obdobný NP v této lokalitě k účelu dílna je pronajímán za 1.200 Kč/m²/rok.

Usnesení:

KVHČ doporučuje stanovit minimální cenu do výběrového řízení 1.200 Kč/m²/rok, a žádá správce o zajištění výmalby podle podnětu ONP.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Metodika investic do předmětu nájmu a běžné údržby a opravy nebytových prostor ve svěřené správě Městské části Praha 3 - dokument přílohou.

Usnesení:

KVHČ žádá o vyjádření OPKT k metodice investic a jejich případnému souladu se ZZVZ (mimo jiné ve světle směrnice, která stanoví limit pro zadávání VZ nad 500.000 Kč, konkrétně např. pro situaci, kdy hodnota díla bude nad 500.000 Kč, ale MČ by platila pod 500.000 Kč v důsledku toho, že polovinu platí nájemce.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Blahoslavova 10/293

Byt č. 32 – nájemci [REDAKCE] žádají o osazení zabezpečení oken (mříže či venkovní rolety) náklady pronajímatele či vlastními

Jan Bartko příchod 18:27

Usnesení:

KVHČ doporučuje, aby správce provedl místní šetření a navrhl relevantní řešení, včetně nacenění.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Perunova 919/5

SZM MČ Praha 3 a.s. předkládá k projednání řešení problému s vlhkostí domu a sklepních prostor v domě.

Správce uvádí, že MČP3 v roce 2007 opravovala dvůr a od té doby mají problém s vlhkostí domu a ve sklepech. Správce provedl místní šetření s projektantem dne 21.3.2024 za účasti předsedy SVJ. Vyjádření projektanta na odstranění problému – navrhuje provést tato opatření spočívající v:

- odstranění stávající betonové dlažby vč násypu do hloubky cca 1,3 m tj. cca 30 cm pod úroveň výstupu z domu na venkovní schodiště.
- provedení hydroizolace na suterénních stěnách vč. provedení drenážního potrubí podél stěn s napojením na stávající vpust' nebo revizní šachtu
- provedení nové zámkové dlažby
- provedení odvětrání pravé části sklípků - 2x uzavíratelná žaluzie 200/200 s trubicí mezi venkovním prostorem a sklepem.

Cena případné PD vč. výkazu výměr 19.500 Kč bez DPH

Samotné práce a odstranění vlhkosti s napojením na vpust' se mohou pohybovat okolo 70 tis. Kč až 150 tis. Kč.

Usnesení:

KVHČ doporučuje opravu projednat s SVJ.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Revokace:

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Nové usnesení:

KVHČ doporučuje, aby správce zajistil vypracování projektové dokumentace.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 zdržel se - schváleno.

Ondříčkova 35/385

NP č. 101 – nájemce Klub přátel Žižkova z.s., nájemce prostřednictvím SZM MČ Praha 3 a.s. , žádá o proplacení buď celé částky nebo alespoň část vynaložených finančních prostředků za výměnu WC v částce 6.477 Kč, fakturu nájemce dokládá.

Usnesení:

KVHČ doporučuje proplatit 100%.

Hlasování: 9 pro, 0 proti, 0 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
KVHČ 6	Olšanská 2666/7	6.500 Kč	ORL - nové dveře	MČP3
KVHČ 6	Perunova 919/5	19.500 Kč	Projekt. dokument.	MČP3
	Celkem	168.742,00 Kč		

Michal Dobiáš, tajemník komise	
Petra Sedláčková, předsedkyně komise	e-mailem
Alexandr Chmelík, ověřovatel, člen komise	e-mailem