

Zápis č. 20 z jednání komise pro vedlejší hospodářskou činnost Rady městské části Praha 3

Datum jednání: 19.11.2024
Místo jednání: Zasedací místnost 309, Lipanská 7, Praha 3
Začátek jednání: 17:02
Konec jednání: 18:25
Jednání řídil: Petra Sedláčková
Počet přítomných členů: 8, komise je usnášeníschopná

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

Omluveni: Jakub Cháb

Přítomní hosté: Jan Bartko (distančně)
Diana Ferencová

Počet stran: 8
Tajemník: Michal Dobiáš (mimo fond pracovní doby)
Ověřovatel zápisu: Mojmír Mikuláš

Program jednání:

1. Zahájení, schválení programu, ověřovatel
2. Výběrová řízení
3. Na vědomí
- 3.1 Obsazenost garážových stání
- 3.2 Výpověď nájmu komerčního bytu
4. Žádosti o změnu nájemní smlouvy
5. Ukončení nájmu - výpovědi
6. Umístění sídla společnosti
7. Různé
- 7.1 Různé - Sleva a odpuštění nájmu
8. Byty - Komerční pronájmy
- 8.1 Byty - Žádosti o změnu nájemní smlouvy
- 8.2 Byty - Různé

1. Zahájení, schválení programu, ověřovatel

Jednání bylo zahájeno v 17:02. Vzhledem k osobním údajům obsaženým v každém z projednávaných bodů bylo celé jednání KVHČ neveřejné. Ověřovatelem zápisu navržen Mojmír Mikuláš.

Usnesení:

Komise schvaluje navržený program a ověřovatele.

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

2. Výběrová řízení

Výběrové řízení 1066 – NJ 101 (restaurační), Kolínská 1666/19, Praha 3, minimální nájemné: 4.400 Kč/m²/rok.

Usnesení:

KVHČ doporučuje uzavření nájemní smlouvy k NJ 101 (restaurační), Kolínská 1666/19, Praha 3, se soutěžiteli seřazenými sestupně podle nabídnuté ceny, v pořadí: (1) AVANERO s.r.o., IČO: 24260207, Jungmannova 30/21, Nové Město, Praha 1, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 5.871 Kč/m²/rok, za účelem provozování kavárny, cukrárny; (2) FIVUZA, s.r.o., IČO: 24187631, Národní 949/19, Staré Město, 110 00 Praha 1, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 5.730 Kč/m²/rok, za účelem provozování prodeje regionálních potravinářských výrobků z různých zemí světa; (3) AKB service s.r.o., IČO: 05911389, Vltavská 523/15, Smíchov, Praha 5, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 4.465 Kč/m²/rok; za účelem provozování restaurace Kozlovna; (4) ČS poradce, s.r.o., IČO: 17070210, Kaprova 42/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 3.590 - 4.400 Kč/m²/rok, za účelem provozování konferencí, eventů, cowork, s doplňkovým prodejem kávy a občerstvení.

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

Výběrové řízení 1067 – NJ 101 (obchodní), Kubelíkova 717/64, Praha 3, minimální nájemné: 5.500 Kč/m²/rok.

KVHČ bere na vědomí, že do výběrového řízení 1067 se nepřihlásil žádný soutěžitel. KVHČ dále doporučuje vypsát nové výběrové řízení, s minimální cenou nájemného ve výši 4.500 Kč/m²/rok.

Výběrové řízení 1068 – NJ 101 (obchodní), Kubelíkova 725/62, Praha 3, minimální nájemné: 5.500 Kč/m2/rok.

KVHČ bere na vědomí, že do výběrového řízení 1068 se nepřihlásil žádný soutěžitel. KVHČ dále doporučuje vypsát nové výběrové řízení, s minimální cenou nájemného ve výši 4.500 Kč/m2/rok.

Výběrové řízení 1069 – NJ 102 (obchodní), Kubelíkova 725/62, Praha 3, minimální nájemné: 5.500 Kč/m2/rok.

KVHČ bere na vědomí, že do výběrového řízení 1069 se nepřihlásil žádný soutěžitel. KVHČ dále doporučuje vypsát nové výběrové řízení, s minimální cenou nájemného ve výši 4.500 Kč/m2/rok.

Výběrové řízení 1070 – NJ 101 (provozovna), Řipská 26/709V, Praha 3, minimální nájemné: 4.000 Kč/m2/rok.

Usnesení:

KVHČ doporučuje uzavření nájemní smlouvy k NJ 101 (provozovna), Řipská 26/709V, Praha 3, se soutěžiteli seřazenými sestupně podle nabídnuté ceny, v pořadí: (1) [REDAKCE] V Háji 333/23, Praha 11, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 4.500 Kč/m2/rok, za účelem provozování thajských masáží; (2) [REDAKCE] Mezi vodami 2390/41, Praha 4, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 4.000 Kč/m2/rok; za účelem provozování salonu pro stříhání psů a koček.

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

Výběrové řízení 1071 – NJ 102 a NJ 103 (jiný nebytový prostor), Radhošťská 1/2278, Praha 3, minimální nájemné: 6.000 Kč/m2/rok.

KVHČ bere na vědomí, že do výběrového řízení 1071 se nepřihlásil žádný soutěžitel. KVHČ dále doporučuje vypsát nové výběrové řízení, s minimální cenou nájemného ve výši 5.000 Kč/m2/rok.

Výběrové řízení 1072 – NJ 105 (provozovna - kancelář), Radhošťská 9/2017, Praha 3, minimální nájemné: 2.300 Kč/m2/rok.

Usnesení:

KVHČ doporučuje uzavření nájemní smlouvy k NJ 105 (provozovna - kancelář), Radhošťská 9/2017, Praha 3, s jediným soutěžitelem, kterým je [REDAKCE] Staré pošty 144/8, Praha 4, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 3.000 Kč/m2/rok, za účelem provozování kanceláře stavby Subterra.

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

Výběrové řízení 1073 – NJ 111 (nebytový prostor), Viklefova 22/1814B, Praha 3, minimální nájemné: 2.000 Kč/m2/rok.

Usnesení:

KVHČ doporučuje uzavření nájemní smlouvy k NJ 111 (nebytový prostor), Viklefova 22/1814B, Praha 3, se soutěžiteli seřazenými sestupně podle nabídnuté ceny, v pořadí: (1) MOHAMED DIF, Na Maninách 1322/52, Praha 7, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 2.575 Kč/m2/rok; za účelem provozování kanceláře; (2) EUROUNIVERSUM a.s., IČO: 28362349, Dlouhá 705/16, Staré Město, Praha 1, za nabídnutou cenu nájemného ve výši 2.550 Kč/m2/rok, za účelem provozování kanceláře.

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

3. Na vědomí

3.1 Obsazenost garážových stání k 31.10.2024:

Garážová stání - přehled volných stání ve správě garáží							
GARÁŽOVÝ OBJEKT	Celkem	Volná místa k pronájmu	Volná - nepronajímát - špatný stav/zrušeno	Volná místa celkem	volná kapacita	obsazenost v %	Oproti minulému měsíci (%)
Biskupcova 18/21	34	0	0	0	0,00%	100,00	0,00
	34	0	1	1	0,00%	100,00	2,86
	47	0	0	0	0,00%	100,00	2,13
	6	0	0	0	0,00%	100,00	0,00
	5	0	0	0	0,00%	100,00	20,00
	11	0	0	0	0,00%	100,00	18,18
Jeseniova 27/846	50	0	3	3	0,00%	100,00	0,00
Jeseniova 37/446	70	11	12	23	15,71%	84,29	-1,43
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	14	4	18	14,58%	85,42	0,00
Ondříčková 37/391	158	0	5	5	0,00%	100,00	-1,26
Pod Lipami 33A/2561	88	4	0	4	4,55%	95,45	1,14
Roháčova 34/297	35	1	0	1	2,86%	97,14	8,58
Roháčova 46/410	60	2	2	4	3,33%	96,67	0,00
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	4	21	25	5,19%	94,81	0,00
CELKEM	837	36	49	85	2,57%	97,43	0,00

Garážová stání - přehled volných stání ve správě SZM					
	Celkem	Volná místa	Kč/měs.	Typ	INFO
Baranova 10	5	0	3.280		
Baranova 13	3	0	3.220		
Boleslavská 16/2008	1	0	600	moto	VPS vnitroblok
Boleslavská 16/2008	1	0	1.500	auto	VPS vnitroblok
Boleslavská 18/2009	1	0	600	moto	VPS vnitroblok
Boleslavská 18/2009	1	0	1.500	auto	VPS vnitroblok
Buková 18	4	0	4.105	dvojgaráž	stání v řadě
Buková 24	4	2	4.105	dvojgaráž	stání v řadě
Husitská 70	1	0	2.900	garáž	
	1	0	1.720	venkovní	

Jana Želivského 15	4	0	1.320	moto	
Jana Želivského 17	2	0	2.630		
	1	0	1.320	moto	
Kouřimská 4	2	0	3.050		
Lucemburská 24	3	0	Nenabízí se		Unicont Opava s.r.o.
Lucemburská 26	4	0			Unicont Opava s.r.o.
Lucemburská 30	3	0			Unicont Opava s.r.o.
Na Lučinách 3	2	0	1	dvojaráž	SZM sklad
Orlická 8	4	0	Nenabízí se		Unicont Opava s.r.o.
Písecká 20	1	0	4.540		
Radhošťská 9	4	0	nenabízíme		Unicont Opava s.r.o.
V Horní stromce 3	1	1	restituční spor		Rozsudek v právní moci
Vinohradská 172	10	0	1.380		havarijní stav - nepronajímá se
Za Žižkovskou vozovnou 18	14	0	3.220		
Zelenky - Hajského 14	10	0	3.390		
CELKEM	87	3			

KVHČ bere na vědomí.

3.2 Výpověď nájmu komerčního bytu

Táboritská 26/17

byt 34 – nájemce [REDAKCE] podává výpověď z nájmu s tříměsíční výpovědní lhůtou, tj. ke dni 31.01.2025.

KVHČ bere na vědomí.

4. Žádosti o změnu nájemní smlouvy

Olšanská 7/2666

NP 33 (ordinace) – nájemce [REDAKCE] IČO 60434988, žádá o převod nájemní smlouvy na společnost Oftalmo Olšanská, s.r.o., která vznikne transformací lékařské praxe očního lékaře z OSVČ na s.r.o. Nájemce zůstává jednatelem společnosti.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti o převod nájemní smlouvy k NP 33 (ordinace), Olšanská 7/2666, Praha 3, ze stávajícího nájemce, kterým je [REDAKCE] IČO 60434988, na společnost Oftalmo Olšanská, s.r.o., ve které je stávající nájemce jednatelem.

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

5. Ukončení nájmu – výpovědi

Lupáčova 16/849 – znovařazeno z KVHČ 19

NP 101 sklad, provozovna – nájemce CALL, spol. s r.o., IČO: 41195795, správce zasílá podnět ke zpětvzetí výpovědi z důvodu uhrazení dluhu. Nájemce také zasílá žádost a potvrzení o bezdlužnosti vystavené správcem SZM.

Usnesení:

KVHČ doporučuje zpětvzetí výpovědi nájmu NP 101 (sklad, provozovna), Lupáčova 16/849, Praha 3, udělené stávajícímu nájemci, kterým je CALL, spol. s r.o., IČO: 41195795, z důvodu úhrady dluhu na nájemném.

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

6. Umístění sídla společnosti

Olšanská 7/2666

NP 33 (ordinace) – nájemce [REDAKCE] IČO 60434988, žádá o udělení souhlasu s umístěním sídla společnosti pro společnost Oftalmo Olšanská, s.r.o., která vznikne transformací lékařské praxe očního lékaře z OVHČ na s.r.o. Nájemce zůstává jednatelem společnosti.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti o udělení souhlasu s umístěním sídla společnosti v NP 33 (ordinace), Olšanská 7/2666, Praha 3, pro společnost Oftalmo Olšanská, s.r.o., která vznikne transformací lékařské praxe očního lékaře z OSVČ na s.r.o.

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

7. Různé

7.1 Různé - Sleva a odpuštění nájmu

Jeseniova 89/1916

NJ 104 (kancelářské) 23,40 m² – nájemce Brimi s.r.o. žádá o přiměřenou kompenzaci, z důvodu problémů uvedených níže v žádosti, formou snížení nájemného za měsíce, kdy byl nucen čelit chladným podmínkám v důsledku neuzavřeného okna ve vedlejšímu prostoru a zejména za neřešený problém s protékající střechou, které mu způsobil značné komplikace a neočekávané finanční výdaje na opravy. A to zdůvodňuje a popisuje ve své žádosti: Obrací se na MČ Praha 3, jako pronajímatele, ve věci dlouhodobě neřešených problémů v nebytovém prostoru, který má jeho společnost BRIMI s.r.o. pronajatý na adrese Jeseniova 89. Od začátku minulé zimy se opakovaně potýká s dvěma závažnými problémy, které i přes opakované urgency stále nebyly vyřešeny. 1. Chlad pronikající z vedlejší jednotky: V zimních měsících byli vystaveni značnému chladu, který do nebytové jednotky pronikal z vedlejšího prostoru, kde je trvale otevřené okno. Tento problém nahlásili již v listopadu 2023. I přes opakované žádosti prý není možné do této jednotky vstoupit, protože probíhá dědické řízení. Situace nájemce nutí neúměrně zvýšit náklady na vytápění, což jim způsobilo neočekávané finanční zatížení. Předpokládá, že to stejné je bohužel čeká i letošní zimu. 2. Dlouhodobé zatékání stropem: Začátkem ledna 2024 nahlásil prosakování střechou, které způsobuje poškození stropu v pronajatém prostoru. Přes opakované urgency trvá tento problém již 10 měsíců a stále nebyl vyřešen. Část stropu je zcela rozmočená, voda v období dešťů či sněhu do prostoru neustále kape a musí ji zachytávat do nádob, aby zabránil dalším škodám. Opravu stropu již částečně museli realizovat na vlastní náklady, protože čekání na řešení situace se stalo neúnosným. Považuje za neakceptovatelné, že řešení problému se zatékáním trvá již tak dlouho. Chápe, že změna správcovské firmy nebo problémy se zajištěním opravy mohou situaci komplikovat, ale 10 měsíců bez konkrétního řešení je neúnosných. Obává se dalších dešťů či sněhových kalamit. Věř, že v zájmu zachování korektního vztahu pronajímatele a nájemce zváží MČ Praha 3 jeho žádost a problém bude konečně brzy vyřešen. Komunikaci ohledně hlášení a následné "řešení" problému s panem Struskou zasílá v příloze. Bohužel komunikace s panem Kolářkem žádná není, neboť se s nájemcem doposud nespojil. Cca 2 týdny zpět ho nájemce kontaktoval sám.

Pan Koláček mu situaci vysvětloval tím, že komunikuje primárně s panem Struskou a že nebylo jednoduché sehnat firmu, která problém vyřeší. Stejně tak v příloze zasílá foto prosáklého stropu. Děkuje Vám za pochopení.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti nájemce NJ 104 (kancelářské), Jeseniova 89/1916, Praha 3, kterým je Brimí s.r.o., o přiměřenou kompenzaci formou snížení nájemného ve výši 30% od prosince 2024 do 31.10.2025. Současně KVHČ doporučuje, aby správce SZM nárokoval bezprostřední odstranění havarijního stavu střechy a zavření okna po SVJ.

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

8. Byty – Komerční pronájmy

8.1 Žádosti o změnu nájemní smlouvy

Vinohradská 114/1756

Byt 13 – nájemce [REDAKCE] žádá o výměnu bytu z důvodu opakujícího se zatečení ve stejných částech bytu, jako tomu bylo v loňském roce; v případě, že nebude žádosti vyhověno, žádá o ukončení nájmu dohodou ke dni 31.01.2025.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti nájemce bytu 13, Vinohradská 114/1756, Praha 3, kterým je [REDAKCE] o ukončení nájmu dohodou ke dni 31.01.2025, za podmínky doložení bezdlužnosti, vystavené správcem SZM.

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

8.2 Byty - Různé

Baranova 36/626 – znovuzařazeno z KVHČ 18

Byt 6 – nájemce [REDAKCE] zaslala žádost o řešení nedostatků v bytě. Vyjádření správce SZM: 1. Kočárkárna – SZM ji nikdy v minulosti nenabízelo jako součást bydlení. V inzerci byla uvedena pouze ilustrační fotografie vnitřku domu. Není uvedeno ve smlouvě ani evidenčním listu. 2. SZM předalo popis vybavení bytu „plynový sporák s troubou“. O jakou troubu se jedná nebylo specifikováno, ovšem realitní kancelář inzerovala jako plynový sporák s el. troubou“. Šlo o ojedinělý případ plynového sporáku vč. plynové trouby, který se již neinstaluje a v tuto chvíli si jak realitní kancelář, tak SZM dává pozor, co je uvedeno. Ale na funkčnosti trouby a sporáku to nemělo vliv, šlo o nové zařízení. 3. Sklepní koje - SVJ se vyjádřilo, že sklepní koje jsou zrušeny. Technik SZM tedy požádal o doložení zápisu, kdy ke zrušení mělo dojít. Ten doložen nebyl a v návaznosti na komunikaci si SVJ uvědomilo, že některé byty mají sklep v 1.podlaží a tento sklep byl následně nájemci předán k užívání. Jelikož má jinou výměru, bude mu vystaven zároveň nový Evidenční list s upravenou výměrou. 4. Vzhledem k výše uvedenému nebude ze strany SZM posílána omluva nájemci.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyzoomět nájemce o: (i) přidělení sklepní koje s nově vystaveným výpočtovým listem, který reflektuje skutečnou výměru sklepní koje; (ii) o skutečnosti, že předložené žádosti v rozsahu bodu 1 (kočárkárna) a bodu 2 (trouba), nelze vyhovět.

Hlasování: 8 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
KVHČ 6	Ondříčkova 35/385	6.477 Kč	Výměna WC	MČP3
KVHČ 8	Radhošská 5/2024	16.440 Kč	Sejmutí markýzy	MČP3
KVHČ 12	Vinohradská 168/2356	29.120 Kč vč DPH	Oprava rolety	MČP3
KVHČ 12	Hořanská 4/1513	6.655 Kč vč DPH	Nový elektroměr	MČP3
KVHČ 13	Jeseniova 109	35.014 Kč vč DPH	Elektro instalace	MČP3
KVHČ 13	Ostromečská 9/437	157.776 Kč. vč. DPH	Podlahová krytina	MČP3
KVHČ 13	Biskupcova 21/18	36.173 Kč vč DPH	SANKOL - úpravy	MČP3
KVHČ 14	Sudoměřská 52/893	11.500 Kč vč. DPH	European People z.s.	MČP3
KVHČ 16	Biskupcova 31a/87	173.850 Kč vč DPH	Aero - mediablok	MČP3
KVHČ 16	Perunova 3/961	172.972 Kč vč DPH	Vodrážková - úpravy	MČP3
KVHČ 17	Táboritská 22/15	23.252 Kč vč DPH	REMEDIUM - elektro	MČP3
KVHČ 18	Řehořova 43/927	9.760 Kč vč DPH	Průtokový ohřívač	MČP3
KVHČ 18	Husitská 74/114	253.382 vč DPH	Revitalizace prostor	MČP3
	Celkem	1.101.113 Kč		

Michal Dobiáš, tajemník komise	
Petra Sedláčková, předsedkyně komise	e-mailem
Mojmír Mikuláš, ověřovatel, člen komise	e-mailem