

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

Datum jednání:	28.01.2025
Místo jednání:	Zasedací místnost 301, Lipanská 7, Praha 3
Začátek jednání:	17:10
Konec jednání:	18:25
Jednání řídil:	Jan Huňka
Počet přítomných členů:	8, komise je usnášeníschopná
Přítomní (podle prezentační listiny):	Jan Huňka Jakub Cháb Alexandr Chmelík Jaroslav Ille (distančně od 17:14) Zděněk Mengler Apolena Ondráčková (distančně do 17:39) Petra Sedláčková (distančně) Petr Venhoda (distančně od 17:54)
Omluveni:	Mojmír Mikuláš
Přítomní hosté:	Jan Bartko (distančně)
Počet stran:	9
Tajemník:	Michal Dobiáš (mimo fond pracovní doby)
Ověřovatel zápisu:	Alexandr Chmelík

Program jednání:

1. Zahájení, schválení programu, předsedající, ověřovatel
2. Výběrová řízení
3. Dlouhodobě volné nebytové prostory - zveřejněno na webu MČ Praha 3
4. Na vědomí
- 4.1 Obsazenost garážových stání
5. Žádosti o změnu nájemní smlouvy
6. Ukončení nájmu - výpovědi
7. Různé
- 7.1 Různé - opravy nebytových prostor
- 7.2 Různé - žádosti o úhradu nákladů

1. Zahájení, schválení programu, předsedající, ověřovatel

Jednání bylo zahájeno v 17:10. Vzhledem k osobním údajům obsaženým v každém z projednávaných bodů programu bylo celé jednání KVHČ neveřejné. Předsedajícím komise navržen Jan Huňka. Ověřovatelem zápisu navržen Alexandr Chmelík.

Usnesení:

KVHČ schvaluje navržený program, předsedajícího a ověřovatele.

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

Jaroslav Ille připojen 17:14.

2. Výběrová řízení

Výběrové řízení 1079 – NJ 102 (restaurační), Žerotínova 66/1739, Praha 3, minimální nájemné 1.500 Kč/m²/rok. Otevírání obálek proběhlo v KVHČ 1, kdy: (i) Usnesením 1 KVHČ doporučila odložit vyhodnocení VŘ 1079 v rozsahu přihlášky soutěžitele, kterým je DAPA PRAHA s.r.o., Tenisová 961/9, Praha 10; za nabídnutou cenu nájemného ve výši 1.750 Kč/m²/rok; se záměrem provozování šipkového klubu; za účelem upřesnění záměru podnikání v NJ 102 (restaurační), Žerotínova 66/1739, Praha 3; a znovuzařazení tohoto bodu k projednání do příští KVHČ, z důvodu upřesnění záměru podnikání; (ii) Usnesením 2 KVHČ doporučila vyřadit z VŘ 1079 soutěžitele, kterým je ██████████ Doctor Coffee Europe s.r.o., Taussigova 1171/3, Praha 8; za nabídnutou cenu nájemného ve výši 1.552,94 Kč/m²/rok; se záměrem provozování kanceláře, showroomu a kavárny, z důvodu nesouladu se způsobem určení způsobu využití dotčeného NJ.

Usnesení:

KVHČ doporučuje uzavření nájemní smlouvy k NJ 102 (restaurační), Žerotínova 66/1739, Praha 3, se soutěžitelem, kterým je DAPA PRAHA s.r.o., Tenisová 961/9, Praha 10; za nabídnutou cenu nájemného ve výši 1.750 Kč/m²/rok; se záměrem provozování šipkového klubu.

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

Výběrové řízení 1081 – NP 96 (sklad), Táborská 24/16, Praha 3, minimální nájemné 4.500 Kč/m²/rok. Otevírání obálek proběhlo v KVHČ 1, kdy usnesením KVHČ doporučila odložit vyhodnocení VŘ 1081 v plném rozsahu přihlášek všech soutěžitelů, kterými je (1) Smile Industry s.r.o., IČO 04026586, K Rozkoši 257, Praha - Šeberov; za nabídnutou cenu nájemného ve výši 5.365 Kč/m²/rok; se záměrem provozování prodejny vietnamských baget a street foodu, kdy KVHČ předběžně upřednostňuje tento záměr z důvodu příslibu soutěžitele investic do NP za účelem rekolaudace; a (2) A&M Trading Company

s.r.o., IČO 09086617, Přátelství 9/97, 104 00 Praha - Uhřetěves; za nabídnutou cenu nájemného ve výši 5.900 Kč/m²/rok; se záměrem provozování bistra a prodejny salátů, pizzy, polévek, kávy, kebabu; z důvodu kontroly souladu údajů v přihláškách soutěžitelů, s údaji uvedenými vyhláškou pro nájem NP.

Usnesení:

KVHČ doporučuje uzavření nájemní smlouvy k NP 96 (sklad), Táboritká 24/16, Praha 3, se soutěžiteli seřazenými v pořadí: (1) Smile Industry s.r.o., IČO 04026586, K Rozkoši 257, Praha - Šeberov; za nabídnutou cenu nájemného ve výši 5.365 Kč/m²/rok; se záměrem provozování prodejny vietnamských baget a street foodu, kdy KVHČ upřednostňuje tento záměr z důvodu soutěžitelem uvedeného příslibu investic do NP za účelem rekolaudace; (2) A&M Trading Company s.r.o., IČO 09086617, Přátelství 9/97, 104 00 Praha - Uhřetěves; za nabídnutou cenu nájemného ve výši 5.900 Kč/m²/rok; se záměrem provozování bistra a prodejny salátů, pizzy, polévek, kávy, kebabu.

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

Výběrové řízení 1086 - Kubelíkova 703/66 (obchodní) NP č. 101/K7 - minimální nájemné 4.500 Kč/m²/rok;

KVHČ bere na vědomí, že do výběrového řízení 1086 se nepřihlásil žádný soutěžitel. KVHČ současně doporučuje vypsání nového výběrového řízení s vypsáním sníženého minimálního nájemného 3.500 Kč/m²/rok.

Výběrové řízení 1087 - Kubelíkova 717/64 (obchodní) NP č. 101/K5 - minimální nájemné 4.500 Kč/m²/rok.

KVHČ bere na vědomí, že do výběrového řízení 1087 se nepřihlásil žádný soutěžitel. KVHČ současně doporučuje vypsání nového výběrového řízení s vypsáním sníženého minimálního nájemného 3.500 Kč/m²/rok.

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

Roháčova 24-26, č.p. 268

NP 157 v 1. PP o výměře 250,60 m² - o přidělení těchto nebytových prostor požádal Odbor organizační Úřadu městské části Praha 3 dne 24.01.2025. Prostory budou primárně využívány oddělením správy dokumentů odboru organizačního jako spisovna. Pro umístění spisovny jsou vhodné zejména proto, že jsou bezbariérově přístupné. Z tohoto důvodu by do nich byly přemístěny spisy ze spisovny v Blahnickově ulici 646/16, která bezbariérová není. Uvolněné prostory v Blahnickově ulici by byly následně k dispozici pro jiné účely. Část prostor bude sloužit jako příruční registratura pro oddělení matrik a státního občanství a oddělení správního, odboru občansko-správního. Prostory bude využívat také oddělení správy úřadu odboru kancelář úřadu pro uložení věcí, které se nyní nacházejí v budově Havlíčkovo nám. 300/10.

Usnesení:

KVHČ doporučuje přidělení NP 157, Roháčova 24-26, č.p. 268, Praha 3, pro účely užívání Úřadem městské části Praha 3, coby spisovna, příruční registratura a sklad. KVHČ současně doporučuje uvolnění stávajících prostor v Blahnickově ulici 646/16, Praha 3, a nabídnutí uvolněných prostor formou VŘ za minimální nájemné ve výši 1.800 Kč/m²/rok.

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

4. Na vědomí

4.1 Obsazenost garážových stání k 01.01.2025:

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 v %	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
Táboritká 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	Nenabízí se		Unicont Opava s.r.o.
V Horní stromce 3	1	1	restituční spor		Podílové spoluvlastnictví
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.

5. Žádosti o změnu nájemní smlouvy

Roháčova 38/266

NP 103 (atelier) – společní nájemci [redacted] a [redacted] nájemci žádají o prodloužení nájmu malířského atelieru. Omlouvají se, že nepožádali o prodloužení před datem skončení doby nájmu (31.12.2024). Atelier by nájemci chtěli i nadále užívat, za stejných podmínek a ke stejnému účelu. K žádosti nájemci zasílají potvrzení o bezdlužnosti vystavené správcem SZM ke dni 14.01.2025.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti o prodloužení nájmu a uzavřít novou nájemní smlouvu na nájem NP 103 (atelier), Roháčova 38/266, Praha 3, se společnými nájemci, kterými jsou [redacted] a [redacted] za nájemné ve výši 1.916 Kč/m²/rok, tj. 10.872 Kč/měs., za účelem provozování malířského atelieru.

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

Apolena Ondráčková odpojena 17:39.

Blahoslavova 10/293

NJ 30 (t.č. skladové) – nájemce Pink Emely s.r.o., IČO 08206406 předložil žádost o změnu smlouvy o nájmu prostor nesloužících k bydlení čj. OBNP/019/293/24/cam, 2024/00138//OBNP-ONP ze dne 19.02.2024. Žádá o změnu v článku IV. Nájemné, odst. 2 a to prodloužit lhůtu o 12 měsíců nebo do doby rekolaudace prostoru. Dle zájmu MČ Praha 3 má v tomto prostoru vzniknout gastro provoz – kavárna. Po rekonstrukci objektu Blahoslavova 10/293 bylo toto kolaudováno jako sklad, tj projekt počítal s využitím nebytového prostoru č. 30 jako skladu a nebyli v něm realizovány žádné rozvody ani dispoziční úpravy. Příprava projektu stavebních prací byla komplikovaná a vyžadovala téměř rok. Nutné konzultace s hygienou, orgány požární ochrany a dalšími účastníky stavebního řízení. Komplikace přinesla nejen novelizace stavebního zákona a stavebního řízení, ale i překážky na straně majitele

objektu MČ Praha 3. Stav a příprava nebytového prostoru neodpovídala zaslaným podkladům – dokumentace skutečného stavu. Dokumentace pro provedení stavby – VZT, rozvody vody, rozvody stávajících medií v jednotce, chladicí systém prostoru, statické úpravy. Dne 21.11.2024 proběhla na MČ Prahy 3 koordinační schůzka, následně projektant předložil projektovou dokumentaci k odsouhlasení. Zpracování projektové dokumentace včetně jejího projednání a odsouhlasení s dotčenými orgány bylo velice časově náročné. V současnosti je podána na Odboru výstavby žádost o rekolaudaci NP (stavební povolení) a nelze odhadnout, kdy Odbor výstavby vydá stavební povolení. Jakmile stavební povolení nabude právní moci, může nájemce zahájit stavební práce. Po ukončení stavby nájemce zažádá o kolaudaci, opět je účastníkem řízení hygiena a orgány požární ochrany.

Petr Venhoda připojen 17:54.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti o změnu smlouvy o nájmu prostor nesloužících k bydlení č. j. OBNP/019/293/24/cam, 2024/00138//OBNP-ONP ze dne 19.02.2024, o nájmu NJ 30 (t.č. skladové), Blahoslavova 10/293, Praha 3, učiněné stávajícím nájemcem, kterým je Pink Emely s.r.o., IČO 08206406, spočívající ve změně článku IV. Nájemné, odst. 2, a to prodloužit lhůtu o šest (6) měsíců nebo do doby rekolaudace prostoru (podle toho, co nastane dříve).

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

6. Ukončení nájmu – výpovědi

Sudoměřská 650/48

NP 102 (kancelář), nájemce ██████████ žádá o: (i) přehodnocení rozhodnutí komise pro vedlejší hospodářskou činnost Rady městské části Praha 3 ze dne 14.01.2025, která rozhodla o ukončení nájmu ke dni 28.02.2025; (ii) ukončení nájemní smlouvy dohodou k 31.01.2025, pokud by nebylo možné ukončit nájem dříve, než ke dni 28. února 2025, žádá nájemce o prominutí nájmu za měsíc únor 2025 a zvážení prominutí nájmu za leden 2025; (iii) žádá o zvážení možnosti částečné participace na nákladech spojených se zateplením podlahy, které nájemce do NP na vlastní náklady realizoval se souhlasem pronajímatele, díky čemuž došlo ke zhodnocení NP.

Usnesení:

KVHČ doporučuje trvat na svém původním stanovisku. Současně KVHČ doporučuje odpuštění nájmu stávajícímu nájemci, kterým je ██████████ za měsíc únor, za předpokladu, že nebude uplatňovat refundaci za zhodnocení NP.

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

Krásova 2/1834

NP 105 (atelier), nájemce ██████████ Správce zasílá oběhový list č. 1 podnět k výpovědi z nájmu z důvodu porušení nájemní smlouvy, atelier je užíván jako byt. Projednání bodu bylo odloženo z KVHČ 1, z důvodu potřeby doložení dalších podkladů pro posouzení toho, zda činnost koresponduje nebo nekoresponduje s účelem užívání nebytového prostoru, coby atelieru.

Usnesení:

KVHČ nedoporučuje výpověď z nájmu NP 105 (atelier), Krásova 2/1834, Praha 3, stávajícímu nájemci, kterým je ██████████

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

Olišanská 2666/7

NP 81 (občerstvení - bistro), nájemce ██████████ - podává námitky proti výpovědi. Dle nájemce byla výpověď podána neoprávněně na základě chybného vyúčtování úhrad za služby za rok 2024. Výpověď

byla podána na podnět správce SZM z důvodu dluhu a schválena usnesením 1037 ze dne 18.12.2024. Reklamace nájemce ohledně vyúčtování je byla řešena v rámci správy SZM a byla zamítnuta. Dluh je ve výši 81.241 Kč a je již předmětem žaloby na plnění – byl vydán platební rozkaz, který byl však soudem zrušen pro nemožnost jeho doručení žalovanému a bude nařízeno soudní jednání.

KVHČ bere na vědomí.

7. Různé

Inflace za rok 2024

Průměrná roční míra inflace v ČR v roce 2024 byla 2,4 %. Na základě podnětu SZM je třeba rozhodnout, zda pronajímatel MČ Praha 3 bude uplatňovat u nájemních smluv na pronájem nebytových prostor a parkovacích stání inflaci či ne. Ve většině nájemních smluv je stanoveno: „Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem k 31. 12. za uplynulý kalendářní rok.“

Usnesení:

KVHČ doporučuje uplatnit u nájemních smluv na pronájem nebytových prostor a parkovacích stání inflaci ve vyhlášené míře 2,4%.

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

7.1 Různé – opravy nebytových prostor

U vinohradské nemocnice 2255/6

NP 102 (školské) – historicky pro tento nebytový prostor není osazen samostatný elektroměr a je napojen na elektroměr nebytového prostoru č. 103, který je ve správě MČ. Správce SZM předkládá CN na vytvoření nového odběrného místa ve výši 17.720 Kč (bez daně) a zároveň písemné vyjádření a souhlas SVJ s průrazem ve společných prostorách chodby a protažením kabelů.

Usnesení:

KVHČ doporučuje osadit NP 102 (školské), U vinohradské nemocnice 2255/6, Praha 3, samostatným elektroměrem a vytvoření nového odběrného místa v nákladu 17.720 Kč (bez DPH), podle cenové nabídky správce SZM.

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

7.2 Různé - žádosti o úhradu nákladů

Soběslavská 2257/35

NJ 102 (obchodní), nájemce Sto skupin, z.s., IČO 17053218 - žádá o finanční spoluúčast na schválené rekonstrukci. Vyjádření správce SZM: Dle aktuálně platné metodiky byly kontrolovány dodané faktury, ze kterých vyplývá, že celková uhrazená suma (ceny vč. DPH) je 961.814,96 Kč (z toho uznatelné náklady jsou 677.253,34 Kč) – ovšem Uznatelné položky dle metodiky jsou zařazeny do kategorie B, tedy investice směřující k účelnému či potřebnému zhodnocení nebytových prostor: uznatelné náklady ve výši 50% výši, tedy uznatelná finální částka celkem 338.626,67 Kč. Správce doplňuje, že pro MČ je uznatelné pouze DPH výše v hodnotě 12% (Za zmínku možná stojí DPH, které je na faktuře za stavební práce 21%, ovšem z důvodu, že se jedná o nebytový prostor v objektu, kde převažuje bytová plocha, DPH by mělo být pouze 12%). Výše procentuálního proplacení nákladů je plně v kompetenci Rady městské části Praha 3.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti stávajícího nájemce, kterým je Sto skupin, z.s., IČO 17053218, o finanční spoluúčast MČ Praha 3 na schválené rekonstrukci NJ 102 (obchodní), Soběslavská 2257/35, Praha 3, ve výši 338.626,67 Kč, podle posouzení správce SZM.

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

Hradecká 22/2339

NJ 101 (obchodní), nájemce Vitrína s.r.o., IČO 06661963 - 17.09.2024 předložil žádost o finanční vyrovnání ve výši poloviny vynaložených finančních prostředků za technické zhodnocení nebytového prostoru. Navrhuje tuto částku rozložit na dobu 10ti let a to poměrem dělá, dle nájemce, snížení nájmu o 8.707 Kč a po tuto dobu nájemné nezvyšovat. Přílohou přikládá fotodokumentaci a faktury. Celková uhrazená suma činí dle zjištění správce SZM 2.327.088,54 Kč, z toho uznatelných 1.627.059,74 Kč. Dle metodiky by správce SZM Praha 3 a.s. toto zařadil do kategorie B, tedy Investice směřující k účelnému či potřebnému zhodnocení nebytových prostor. Zde by se mělo jednat o proplacení uznatelných nákladů v 50% výši, tedy suma sumárum 813.529,87 Kč. Podrobnou tabulku s uznatelnými náklady správce přikládá.

Usnesení:

KVHČ doporučuje vyhovět žádosti stávajícího nájemce, kterým je Vitrína s.r.o., IČO 06661963, o finanční spoluúčast MČ Praha 3 na schválené rekonstrukci NJ 101 (obchodní), Hradecká 22/2339, Praha 3, ve výši 813.529,87 Kč, podle posouzení správce SZM, ve formě slevy z nájemného ve výši 6.800 Kč/měsíc po dobu deseti let.

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

Projednané dopady na rozpočet za rok 2025:

Projednáno	Projekt	Hodnota v Kč s DPH	Poznámka	Rozpočet
KVHČ 2	U vinohradské nemocnice 2255/6	21.441	Osazení elektroměru	MČP3
KVHČ 2	Soběslavská 2257/35	338.627	Refundace zhodnocení	MČP3
KVHČ 2	Hradecká 2339/22	813.530	Refundace zhodnocení	MČP3
	Celkem	1.173.598		

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