

Zápis z 22. jednání Majetkové komise (MK) dne 27.01.2025

volební období 2022-2026

Termín: 27.01.2025, 17:00 hodin

Místo: Úřad MČ Praha 7, U Průhonu 38/1338, zasedací místnost 7.09

Přítomní členové: Mgr. et Mgr. Vladan Brož – předseda, doc. Mgr. Alice Velková, Ph.D. – místopředsedkyně, Milan Bendl, Ing. Jan Ladin, Mgr. Ivor Kollár, PhDr. Miroslav Kunštát, Ph.D., Radek Mikšík, PhDr. Jiří Mlynář

Tajemník komise: Mgr. Robert Kolář, vedoucí Odboru majetku

Stálí hosté: Ing. Kamil Vavřinec Mareš, Ph.D., místostarosta
Bc. Barbora Christová – vedoucí odd. pronájmů Odboru majetku

Komise zahájila své jednání v 17:05 v usnášeníschopném počtu 8 členů (6 prezenčně, 1 distančně).

I. VEŘEJNÁ ČÁST

1. Schválení programu 22. jednání MK dne 27.01.2025

usnesení č. 257/25-MK: MK schvaluje program 22. jednání MK dne 27.01.2025, s předřazením bodů, ke kterým jsou přítomní žadatelé a doplnění jednoho obsahového tématu do bodu různé, na podnět člena MK pana Mgr. Kollára.

hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel se: 0

2. Informace o zápisu z 21. jednání MK ze dne 09.12.2024


3. Prodlužování NBP dle Pravidel:

3.1 Aleger Global, s.r.o., IČO: 04588924, NS ze dne 03.05.2018, na dobu určitou do 30.04.2025, na nebytovou jednotku č. 133/101, prodejna/kancelář, o rozloze 19,98 m², v 1. PP a v 1. NP, na adrese U Letenského sadu 133/9, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 8,03 %), nájemné 4.316,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.592,48 Kč/m²/rok).

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

Anotace:

- nájemce splňuje podmínky dle Pravidel;
- v tuto chvíli neexistují důvody pro jiné využití prostor;
- jiný zájemce není evidován (informace o konci nájmu zveřejněna na webu);



usnesení č. 258/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 133/101, o rozloze 19,98 m², s účelem užívání jako prodejna/kancelář, na adrese U Letenského sadu 133/9, Praha 7, se stávajícím nájemcem společností Aleger Global, s.r.o., IČO: 04588924, na dobu určitou do 30.04.2032, za stávající nájemné 4.316,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.592,48 Kč/m²/rok) do 30.04.2025 a od 01.05.2025 za nájemné 4.995,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 3.000,- Kč/m²/rok) bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH).

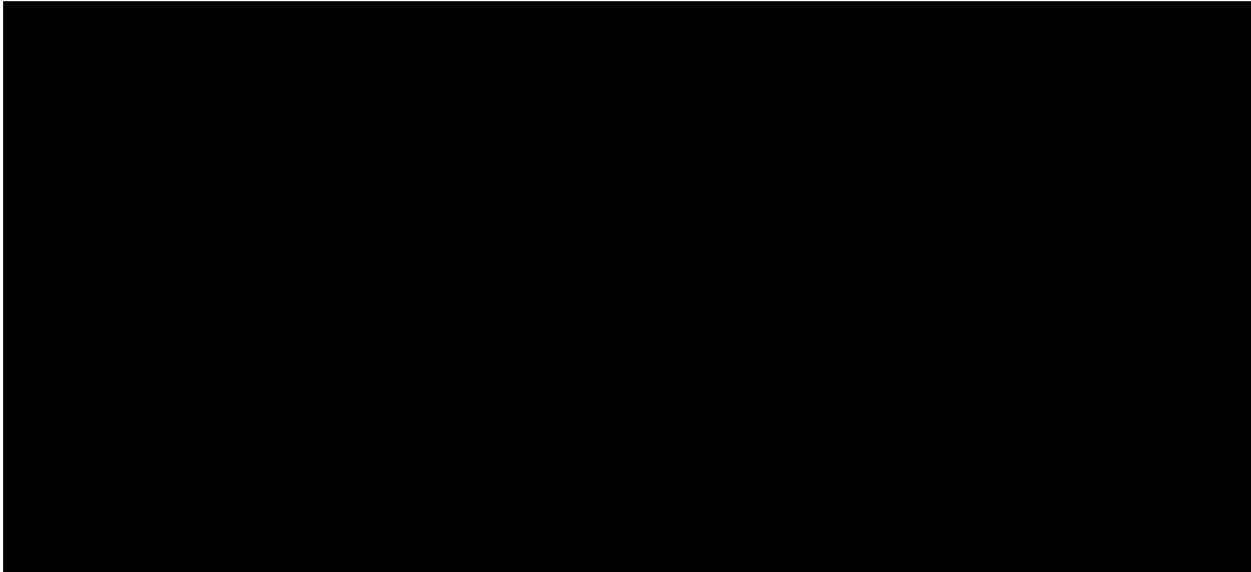
hlasování: pro: 7, proti: 0, zdržel: 1

3.2 AMANDMET spol. s r.o., IČO: 24278254, NS ze dne 02.05.2018, na dobu určitou do 30.04.2025, na nebytovou jednotku č. 431/104, kancelář/sklad, o rozloze 28,90 m², v 1. NP, na adrese Komunardů 431/12, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 30,26 %), nájemné 6.414,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.663,40 Kč/m²/rok)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

Anotace:

- *nájemce splňuje podmínky dle Pravidel;*
- *v tuto chvíli neexistují důvody pro jiné využití prostor;*
- *jiný zájemce není evidován (informace o konci nájmu zveřejněna na webu);*



usnesení č. 259/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 431/104, o rozloze 28,90 m², s účelem užívání jako kancelář/sklad, na adrese Komunardů 431/12, Praha 7, se stávajícím nájemcem společností

AMANDMENT spol. s.r.o., IČO: 24278254, na dobu určitou do 30.04.2032, za stávající nájemné 6.414,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.663,40 Kč/m²/rok) do 30.04.2025 a od 01.05.2025 za nájemné 7.947,50 Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 3.300,- Kč/m²/rok) bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH).

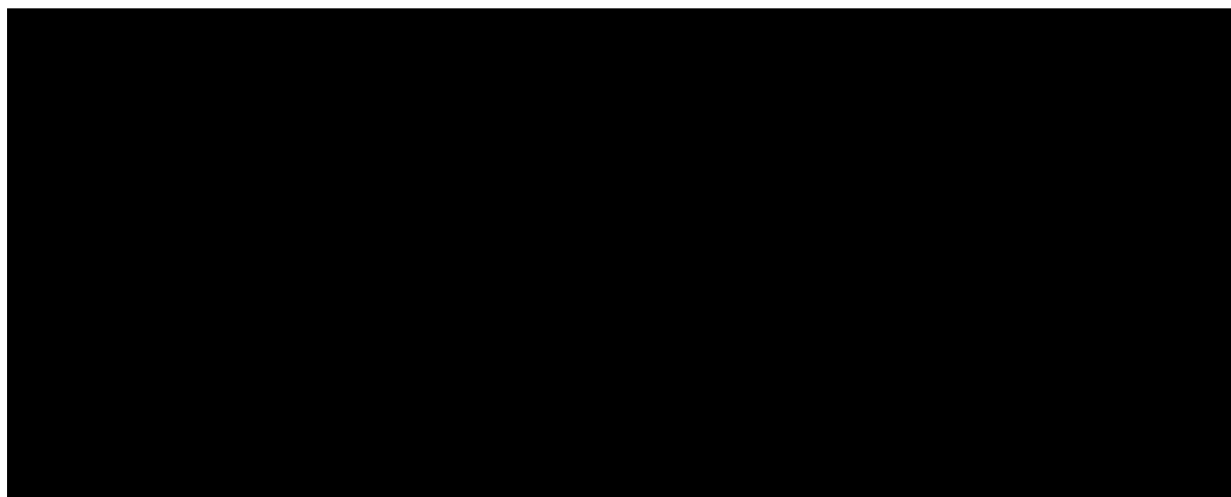
hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel: 0

3.3 COVEROVER s.r.o., IČO: 06980457, NS ze dne 24.04.2018, na dobu určitou do 30.04.2025, na nebytovou jednotku č. 481/102, obchod/sklad, o rozloze 92,10 m², v 1. PP a v 1. NP, na adrese Milady Horákové 481/24, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 12,68 %), nájemné 46.127,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 6.010,09 Kč/m²/rok)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

Anotace:

- *nájemce splňuje podmínky dle Pravidel;*
- *v tuto chvíli neexistují důvody pro jiné využití prostor;*
- *jiný zájemce není evidován (informace o konci nájmu zveřejněna na webu);*



usnesení č. 260/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 481/10, o rozloze 92,10 m², s účelem užívání jako obchod a sklad, na adrese Milady Horákové 481/24, Praha 7, se stávajícím nájemcem společností COVEROVER s.r.o., IČO 06980457, na dobu určitou do 30.04.2032, za stávající nájemné 46.127,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 6.010,09 Kč/m²/rok) bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH).

hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel: 0

3.4 Daniel Dušek, IČO: 70785040, NS ze dne 02.05.2018, na dobu určitou do 30.04.2025, na nebytovou jednotku č. 1187/101, kancelář, o rozloze 38,30 m², na adrese Přístavní 1187/49, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 3,22 %), nájemné 9.447,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.960,02 Kč/m²/rok)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

Anotace:

- *nájemce splňuje podmínky dle Pravidel;*
- *v tuto chvíli neexistují důvody pro jiné využití prostor;*
- *jiný zájemce není evidován (informace o konci nájmu zveřejněna na webu);*

usnesení č. 261/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 1187/101, o rozloze 38,30 m², s účelem užívání jako kancelář, na adrese Přístavní 1187/49, Praha 7, se stávajícím nájemcem panem Danielem Duškem, IČO: 70785040, na dobu určitou do 30.04.2032, za stávající nájemné 9.447,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 2.960,02,- Kč/m²/rok), bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH).

hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel: 0

3.5 Helena Junková, IČO: 71808736, NS ze dne 11.05.2018, na dobu určitou do 31.05.2025, na nebytový prostor č. 970/103, prodejna (výživové poradenství), o rozloze 34,73 m², na adrese Na Ovčínách 970/4, Praha 7 - vstup z ulice Dukelských hrdinů (dům SVJ, podíl MČP7 18,925 %), nájemné 21.511,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 7.432,61 Kč/m²/rok)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

Anotace:

- *nájemce splňuje podmínky dle Pravidel;*
- *v tuto chvíli neexistují důvody pro jiné využití prostor;*
- *jiný zájemce není evidován (informace o konci nájmu zveřejněna na webu);*

usnesení č. 262/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytového jednotky č. 970/103, o rozloze 34,73 m², s účelem užívání jako prodejna, na adrese Na Ovčínách 970/4, Praha 7, se stávajícím nájemcem paní Helenou Junkovou, IČO: 71808736, na dobu určitou do 31.05.2032, za stávající nájemné 21.511,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 7.432,61 Kč/m²/rok) bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH).

MK žádá správní firmu 7U s.r.o. o vyřešení zlepšení tepelného komfortu v předmětu nájmu, například přidáním dalšího radiátoru, což je dle nájemce v řešení správní firmy neúměrně dlouho (více topných sezon) a bohužel i bez zpětné vazby směrem k nájemci.

hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel: 0

3.6 Pavel Šimáček, NS ze dne 02.05.2018, na dobu určitou do 30.04.2025, na garážové stání č. 271, o rozloze 11 m², v objektu podzemních garáží pod pozemkem parc. č. 763/1 a č. 763/2 v k.ú. Holešovice, vjezd domem Osadní 932/38, Praha 7, nájemné 1.973,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.153,41 Kč/m²/rok)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

Anotace:

- *nájemce splňuje podmínky dle Pravidel;*
- *jiný zájemce není evidován (informace o konci nájmu zveřejněna na webu);*

usnesení č. 263/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem garážového stání č. 271, o rozloze 11 m², pouze pro účely parkování vozidla, v objektu podzemních garáží pod pozemkem parc. č. 763/1 a č. 763/2 v k.ú. Holešovice, vjezd domem Osadní 38/932, Praha 7, se stávajícím nájemcem panem Pavlem Šimáčkem, na dobu určitou do 31.07.2027, za stávající nájemné 1.973,- Kč/měsíc/předmět nájmu (2.153,41 Kč/m²/rok) bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v souladu s ustanovením § 56a odst. 1) písm. c) zákona č. 235/2004 Sb.).

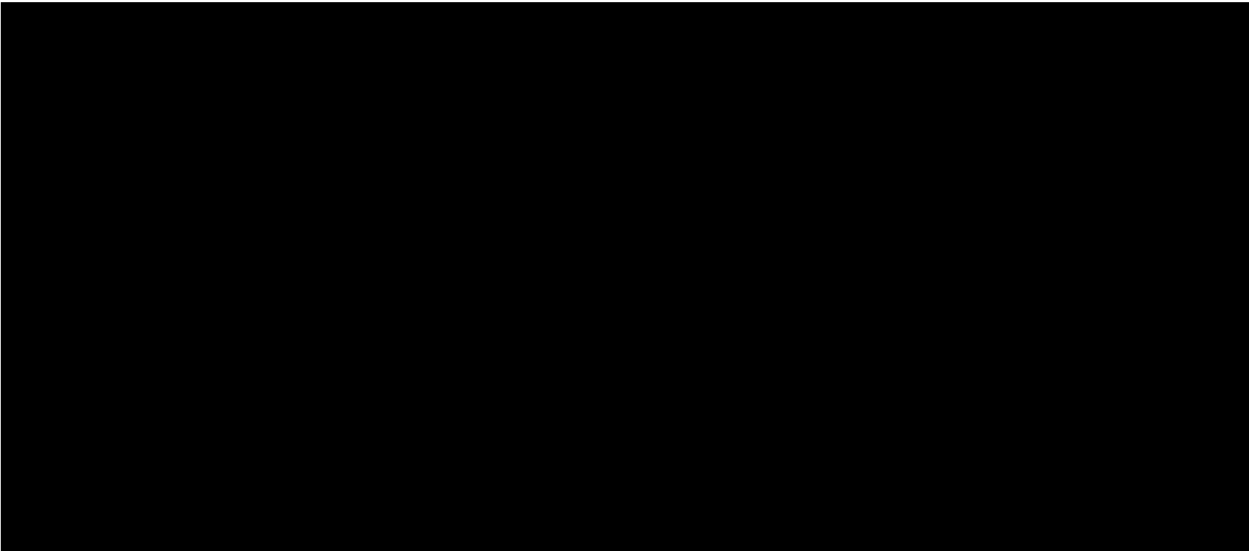
hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel: 0

3.7 Olga Žemličková, [REDACTED] NS ze dne 24.08.2016 (nájemce od roku 1994), na dobu určitou do 31.07.2025, na část nebytové jednotky č. 1471/101 (evidenčně č. 418; dříve č. 9), garážové stání, o rozloze 12,00 m², v domě U Pergamenky 1471/8, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 11,75 %), nájemné 1.850,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 1.850,01 Kč/m²/rok)

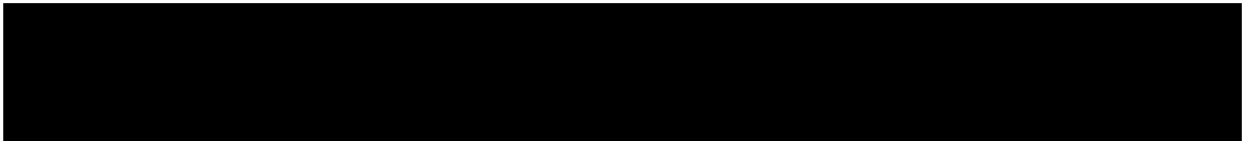
Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

Anotace:

- *nájemce splňuje podmínky dle Pravidel;*
- *v tuto chvíli neexistují důvody pro jiné využití prostor;*
- *jiný zájemce není evidován (informace o konci nájmu zveřejněna na webu);*



usnesení č. 264/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem části nebytové jednotky č. 1471/101 (evidenčně č. 418), garážového stání, v domě U pergamenky 1471/8, Praha 7, se stávajícím nájemcem paní Olgou Žemličkovou, na dobu určitou do 31.07.2032, za stávající nájemné 1.850,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 1.850,01 Kč/m²/rok) do 31.07.2025 a od 01.08.2025 za nájemné 2.100,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 2.100,- Kč/m²/rok) bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v souladu s ustanovením § 56a odst. 1) písm. c) zákona č. 235/2004 Sb.).



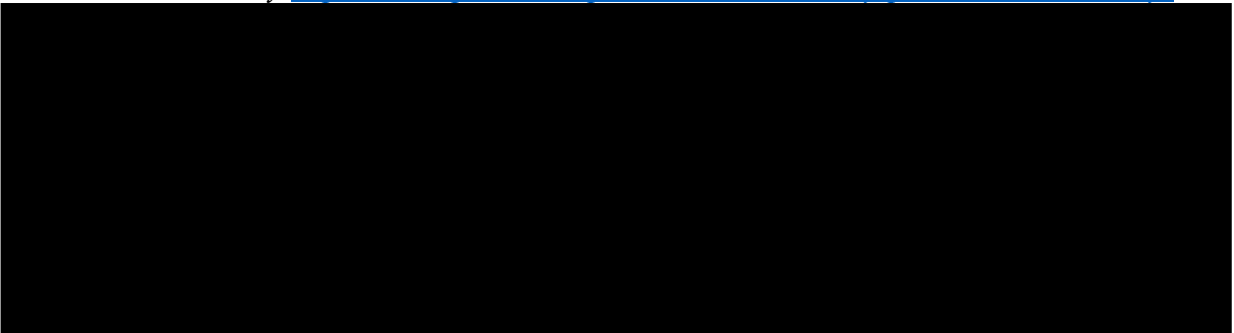
hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel: 0

4. Žádosti o slevy z nájmu:

4.1 Deer drinks s.r.o., IČO: 05507910, NS ze dne 24.07.2024, na dobu určitou do 31.12.2025, na vymezenou část nebytového objektu, v 1. NP, na adrese Varhulíkové 12/302, Praha 7, veřejné toalety a občerstvení (nový Park U Vody), o rozloze 56,42 m², včetně základního vybavení (objekt hl. m. Praha), nájemné 10.000,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH tj. 2.126,91 Kč/m²/rok)

Žádost: o dočasnou slevu z nájmu za zimní měsíce

Anotace:

- jedná se o objekt, ve kterém jsou provozovány veřejné toalety pro návštěvníky nového Parku U Vody <https://www.praha7.cz/praha-7-otevrela-novy-park-na-brehu-vltavy/> ;
- 

usnesení č. 265/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit slevu ze základního nájemného ve výši 80 %, za období od 01.11.2024 do 31.03.2025, nájemci vymezené části v 1. nadzemním podlaží nebytového objektu na adrese Varhulíkové 12/302, Praha 7, společnosti Deer drinks s.r.o., IČO: 05507910, z důvodu snížené návštěvnosti nového Parku U Vody a snahou MČ Praha 7 o udržení provozu veřejných toalet pro návštěvníky parku.

MK urguje správní firmu 7U s.r.o., aby dořela úpravu okenní mříže předmětu nájmu ve smyslu výdejního okénka.

hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel: 0

5. Pravidelná valorizace nájemného o inflaci

Zastupitelstvo MČ Praha 7 si usnesením č. 0002/21-Z ze dne 25.01.2021 nově vyhradilo pravomoc rozhodovat o neuplatnění pravidelné valorizace nájemného o míru inflace, u pronájmů nemovitých věcí svěřených MČ Praha 7, v pravidelném termínu vždy do konce ledna příslušného roku. Tato pravomoc vznikla v přímé souvislosti s pandemií covidu-19 a vysokou inflací. V letošním roce poprvé od pandemie Zastupitelstvo MČ Praha 7 nerozhodlo o uplatnění výjimky a je předpoklad uplatnění plné valorizace.

Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2024 dle Českého statistického úřadu činí 2,4 %.

V rámci všeobecné diskuze k tomuto bodu vyplynulo, že MK bere na vědomí skutečnost, že ve světle usnesení Zastupitelstva MČ Praha 7 č. 0002/21-Z ze dne 25.01.2021 a ujednání o valorizaci dle aktuálního vzoru nájemní smlouvy, se budou valorizovat veškeré smlouvy, včetně těch uzavřených krátce před 1.4.2025 s tím, že MK doporučuje do takto nastaveného konceptu nijak nezasahovat, ani neměnit znění textu valorizace v nájemní smlouvě, neboť je tímto docíleno jednotné aplikace valorizace, bez jakýchkoliv výjimek.

usnesení č. 266/25-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 rozhodnout o uplatnění valorizace nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2024, který dle Českého statistického úřadu činí 2,4 %, u pronájmů nemovitých věcí svěřených MČ Praha 7 (bytů, nebytových prostor, pozemků, objektů apod.), u smluv, kde to smluvní vztah umožňuje a jsou k 01.04.2025 nebo 01.07.2025 platné.

hlasování: pro: 8, proti: 0, zdržel: 0

V 18:20 opustil jednání člen Ing. Jan Ladin a PhDr. Jiří Mlynář.

6. Různé

6.1 PageFive s.r.o., IČO: 21035199

Člen MK pan Mgr. Kollár vznesl žádost o bližší informace k usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0742/24-R ze dne 10.12.2024, zejména důvody, proč věc nebyla projednána v MK. Konkrétně se jednalo o schválení slevy ze základního nájemného ve výši 42 %, za období 01.02 - 30.11.2024, nájemci nebytového prostoru č. 531, na adrese Vinařská 458/1, Praha 7, společnosti PageFive s.r.o., IČO: 21035199, z důvodu omezeného užívání předmětu nájmu.

Vedoucí Odboru majetku podal bližší informace k celému případu a vysvětlil důvody, které vedly k projednání slevy přímo v Radě MČ Praha 7, bez předchozího projednání v MK (mimo jiné mediační jednání s nájemcem proběhlo 4.12.2024, v době, kdy již byl uzavřen program MK na 9.12.2024 a vzhledem k obsáhlosti případu již nebylo časově možné bod do programu MK doplnit, přičemž z hlediska cash flow nájemce nebylo vhodné čekat na další jednání MK 27.1.2025.

Přítomní členové MK posoudili vysvětlení jako dostačující. V rámci všeobecné diskuze k tomuto bodu vyplynulo, že MK by byla ráda informována o usneseních týkajících se svěřených nemovitostí (vyjma bytů podporovaného bydlení a investičních akcí), které nebyly projednány v MK. Vedoucí Odboru majetku přislíbil zařazení pravidelného bodu v této věci do programu MK.

6.2 Informace - Ak. mal. Petr Jareš

usnesení č. 256/24-MK ze dne 09.12.2024: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 230/102, o rozloze 57,80 m², s účelem užívání jako dílna/ateliér, v domě Malířská 230/7, Praha 7, se stávajícím nájemcem Ak. mal. Petrem Jarešem, na dobu určitou do 31.12.2031, za nájemné 10.577,40 Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 2.196,- Kč/m²/rok), bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH), za podmínky, že nájemné bude ověřené znaleckým posudkem.

Znaleckým posudkem č. 000626/2025 (u znalce č.1160-02/2025) ze dne 27.01.2025, vypracovaného Milošem Votočkem, bylo zjištěno obvyklé nájemné ve výši 10.690,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 2.219,38 Kč/m²/rok), přičemž dle usnesení MK bylo doporučeno nájemné 10.577,40 Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 2.196,- Kč/m²/rok). Vzhledem k minimálnímu rozdílu od posudku a skutečnosti, že nájemné bude k 1.4.2025 valorizováno na částku 10.831,30 Kč (tj. 2.248,71 Kč/m²/rok), tedy ve finále nad částku dle znaleckého posudku, bere MK na vědomí, že smlouva bude uzavřena dle usnesení MK a poté valorizována.

----- zapsal: Mgr. Robert Kolář, tajemník komise -----

.....
Mgr. et Mgr. Vladan Brož
předseda komise