

## **Důvodová zpráva**

### **k řešení záležitostí v oblasti nemovitých věcí svěřených MČ Praha 7**

#### NEBYTOVÁ OBLAST:

##### **1) SVJ Františka Křížka 38 / Veletržní 33 č.p. 505 – smlouva o výstavbě**

Společenství vlastníků pro dům č.p. 505 Holešovice, Praha 7, IČO: 24747157 připravuje (po odstoupení předchozího vítěze výběrového řízení) opakované výběrové řízení na prodej části společných prostor v domě za účelem vybudování nové bytové jednotky. Minimální vyvolávací cena je stanovena na 2 356 000 Kč. Výběrové řízení bude realizováno výborem společenství vlastníků prostřednictvím Dražební společnost MORAVA s.r.o., IČO: 26275953. Rozloha nové bytové jednotky včetně příslušenství odpovídá dle připravené projektové dokumentace velikosti 46,4 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Záměr nového výběrového řízení byl projednán na shromáždění vlastníků dne 30.05.2022.

Usnesením se navrhuje schválit uzavření smlouvy o výstavbě (jejíž společnou součástí je smlouva o advokátní úschově ceny) s vítězem výběrového řízení a budoucím stavebníkem budoucí bytové jednotky vestavěné do části společných prostor domu (společné prádelny) o celkové podlahové ploše budoucí bytové jednotky včetně příslušenství 46,4 m<sup>2</sup> a s tím i spojený úplatný převod příslušného spoluvlastnického podílu MČ Praha 7 na společných částech budovy č.p. 505 a pozemcích parc. č. 1661/1 a 1661/2, vše v k.ú. Holešovice ve prospěch budoucího stavebníka za nejvyšší nabídnutou cenu, která vzejde z připravovaného výběrového řízení pořádaného výborem společenství vlastníků, přičemž minimální možná cena za převod všech spoluvlastnických podílů ve prospěch stavebníka nesmí být nižší než 2 356 000 Kč.

Smluvní dokumentace k této části materiálu byla konzultována s Odborem právním.

##### **3) 7U s.r.o. – ponechání smluvního odvodu**

Na základě žádosti jednatele společnosti 7U s.r.o. ze dne 16.02.2023, doručené 24.02.2023, je navrženo: jednorázové ponechání smluvního odvodu z vybraného nájemného za měsíc únor 2023 (realizováno v březnu 2023) z nemovitostí spravovaných společností 7U s.r.o., dle příkazní smlouvy ze dne 07.08.2019, ve znění pozdějších dodatků a ponechání vybraného nájemného za měsíc únor 2023 ve 100 % výši na provozním bankovním účtu MČ Praha 7 spravovaným společností 7U s.r.o., z důvodu růstu cen, včetně zálohových plateb a zachování tempa oprav spravovaného majetku.

##### **4) Nebytové prostory na dobu neurčitou pod 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**

MČ Praha 7 uzavírá od roku 2015 nájemní smlouvy na dobu určitou (ve výjimečných a odůvodněných případech na dobu neurčitou – minimálně). Historické nájemní smlouvy postupně transformujeme z doby neurčité na dobu určitou, včetně navýšení nájemného, a to v různých etapách. Při poslední vlně navyšování v roce 2019 se řešily smlouvy v pásmu 900 - 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, poté bohužel přišla pandemie a dále se již nepokračovalo. Nájemní smlouvy na dobu neurčitou tvoří přibližně 39 % (cca 200 smluv) ze všech uzavřených smluv na nebytové prostory.

Aktuálně se jedná o poslední zbylé nedořešené smlouvy na dobu neurčitou pod 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a neziskové organizace (všechny ostatní nájem pod uvedenou hodnotu již byly v minulosti vyřešeny).

Navržený postup úpravy nájemních vztahů u smluv uzavřených na dobu neurčitou, pro nebytové účely, s nájemným pod 1.200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, je uveden v příložené tabulce, v souladu s usnesením Majetkové komise č. 030/23-MK ze dne 27.02.2023.

#### 4) trafostanice PREDistribuce, a.s. - Ortenovo náměstí

Společnost PREDistribuce, a.s., IČO 27376516 podala k MČ Praha 7 prostřednictvím společnosti AVL CZ, s.r.o., IČO 28994809 žádost o projednání možného odprodeje pozemku parc.č. 630/2, v k.ú. Holešovice, na němž stojí stavba trafostanice ve vlastnictví žadatele. Důvodem žádosti o odkup je sloučení vlastnictví a budoucí plánované investice PREDistribuce, a.s. do jejich infrastruktury, tedy i do této trafostanice.

Pozemek je z pohledu blokové zástavby součástí areálu Základní školy TGM a z širšího pohledu pak i v podstatě součástí Ortenova nám. Jeho potenciál by měl být v budoucnu využit spíše ku prospěchu školského areálu. Dále obecně není vhodné umisťovat energetické zařízení trafostanice v exponovaném území a veřejném prostoru. V rámci modernizace infrastruktury by bylo vhodnější trafostanici přemístit. Usnesením se navrhuje s odprodej předmětného pozemku z titulu svěřené správy nemovitostí nesouhlasit.

#### BYTOVÁ OBLAST:

##### 1) revokace usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0110/23-R ze dne 21.02.2023

Na základě žádosti nájemce o rozložení kauce je navržena revokace usnesení Rady MČ Praha 7 č. 0110/23-R z jednání č. 8, ze dne 21.02.2023, kde se usnesení doplňuje v části I. bodu 5. a v části III. Bodu 5. o větu „*se splácením peněžité jistoty ve výši 10.000,- Kč, v pravidelných měsíčních splátkách od podpisu nájemní smlouvy, po dobu 10. po sobě jdoucích měsíců ve výši 1.000,- Kč*“.