

Důvodová zpráva

k řešení záležitostí v oblasti nemovitých věcí svěřených MČ Praha 7

I. NEBYTY

- 1) uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 402/102, o celkové rozloze 89,90 m², s účelem užívání jako poskytování služeb zejména pro sluchově postižené, na adrese Františka Křížka 402/14, Praha 7, se stávajícím nájemcem Josef TVRZSKÝ AUDIOCENTRUM-Tv, IČO: 41698045, na dobu určitou do 31.07.2031, za nájemné 16.631,50 Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 2.220,- Kč/m²/rok), bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH), ověřené znaleckým posudkem č. 008951/2024 ze dne 29.02.2024, zpracovaným Ing. Janem Benešem, v souladu s usnesením Majetkové komise č. 189/24-MK ze dne 03.06.2024

(záměr byl zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

- 2) uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 133/102, o celkové rozloze 26,83 m², s účelem užívání jako kadeřnictví, na adrese U Letenského sadu 133/9, Praha 7, se stávajícím nájemcem paní Ilonou Blábolilovou, IČO: 14898870, na dobu určitou do 30.09.2031, za stávající nájemné 5.875,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.627,81 Kč/m²/rok) do 30.09.2024 a od 01.10.2024 za nájemné 7.378,-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), s tím, že snížené nájemné je odůvodněno a podmíněno cenovou dostupností služeb pro seniory, v souladu s usnesením Majetkové komise č. 190/24-MK ze dne 03.06.2024

(záměr byl zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

- 3) uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 432/102, o celkové rozloze 37,30 m², s účelem užívání jako prodejna, na adrese Komunardů 432/14, Praha 7, se stávajícím nájemcem Česká asociace streetwork, o.p.s., IČO: 02032929, na dobu určitou do 31.08.2031, za nájemné 12.642,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 4.067,13 Kč/m²/rok), bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH), výše nájemného odpovídá 50% z vysoutěžené částky, s tím, že snížené nájemné je odůvodněno a podmíněno veřejně prospěšnou činností v sociální oblasti se širokým sociálním dopadem, v souladu s usnesením Majetkové komise č. 191/24-MK ze dne 03.06.2024

(záměr byl zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

- 4) uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 629/101, o celkové rozloze 109,75 m², a č. 629/104, o celkové rozloze 36,17 m², s účelem užívání jako skautská prodejna a provozovna, na adrese Haškova 629/7, Praha 7, se stávajícím nájemcem JUNSHOP s.r.o., IČO : 47118237, na dobu určitou do 30.06.2031, za nájemné 15.813,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 1.300,41 Kč/m²/rok) bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH), s tím, že snížené nájemné je odůvodněno a podmíněno veřejně prospěšnou činností v oblasti rozvoje a volnočasového vzdělávání a výchovy dětí a mládeže, s tím, že veškerý zisk nájemce náleží spolku Junák - český skaut, provozující veřejně prospěšnou činnost, v souladu s usnesením Majetkové komise č. 196/24-MK ze dne 03.06.2024

(záměr byl zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

- 5) uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem garážového stání č. 262, o celkové 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 společností Miramid s.r.o., IČO: 24194506, na dobu určitou do 30.09.2024, za nájemné 1.626,71 Kč/měsíc/předmět nájmu (1.774,59 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.), na základě usnesení Majetkové komise č. 194/24-MK ze dne 03.06.2024

(záměr byl zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

- 6) uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem objektu (evid. č. 302), o celkové rozloze 10 m², s účelem užívání jako sklad, na pozemku parc. č. 1300/3, v k.ú. Holešovice, vjezd domem Heřmanova 1415/1, Praha 7, se stávajícím nájemcem panem Doc. RNDr. Jiřím Pavluchem, CSc., na dobu určitou do 31.08.2031, za stávající nájemné 1.264,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 1.517,01 Kč/m²/rok), (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH), v souladu s usnesením Majetkové komise č. 197/24-MK ze dne 03.06.2024

(záměr byl zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

- 7) uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem garážového stání č. 5 (součást jednotky č. 1471/101), o celkové rozloze 11 m², pouze pro účely parkování vozidla, na adrese U Pergamenky 1471/8, Praha 7, se stávajícím nájemcem paní Danielou Vymazalovou Gruberovou, na dobu určitou do 31.08.2031, za nájemné 2.591,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.826,69 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.), v souladu s usnesením Majetkové komise č. 0193/24-MK ze dne 03.06.2024

(záměr byl zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

- 8) uzavření dodatku č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 20.01.2023, na pronájem části nebytové jednotky sloužící podnikání č. 387/102 (dle evidence iDES č. 102,1), o celkové rozloze 143,70 m², s účelem užívání jako ateliér (provozovna výtvarných kurzů), na adrese Milady Horákové 387/56, Praha 7, se stávajícím nájemcem paní Mgr.A. Lenkou Urbanovou, IČO: 73030601, kterým se od 01.09.2024 zužuje předmět nájmu o místnost o velikosti 23,40 m², přičemž dochází i ke snížení nájemného na částku 30.075,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (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), v návaznosti na usnesení Majetkové komise č. 079/23-MK ze dne 11.09.2023

(záměr byl zveřejněn po dobu 15 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

- 9) uzavření nájemní smlouvy na pronájem části nebytové jednotky č. 387/102 (evidenčně dle iDES č. 102,4), o rozloze 23,40 m², s účelem užívání jako kancelář (dle PV účel užívání knihovna - kulturní centrum), na adrese Milady Horákové 387/56, Praha 7, s fyzickou osobou nepodnikající panem Ing. arch. Pavlem Bednaříkem, na dobu určitou od 01.09.2024 do 31.08.2034 (s možností prodloužení), za nájemné 5.850,- 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), stanovené znaleckým posudkem č. 023728/2024 ze dne 20.03.2024, zpracovaným Ing. Janem Benešem, s ujednáním o změnách předmětu nájmu nad rámec běžné údržby, které provede nájemce na vlastní náklady (formou tzv. samoopravy)

(záměr byl zveřejněn po dobu 15 dnů na úřední desce Úřadu MČ Praha 7 – bez námitek)

Pozn.: Nájemní smlouvy budou uzavřeny dle schválených vzorů – vzor smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání a vzor smlouvy o nájmu nebytových prostor nesloužících k podnikání a s nimi

související dodatky - jsou účinné na smluvní vztahy schválené od 03.01.2022, dle usnesení 0828/21-R ze dne 21.12.2021.

II. OSTATNÍ

- 1) uzavření dodatku č. 8 k nájemní smlouvě ze dne 06.09.2000, ve znění pozdějších dodatků, s organizací Bratrská škola – církevní základní škola, IČO: 48546119, na pronájem stavby občanského vybavení Rajská 300/3, včetně souvisejících pozemků parc. č. 305, 306, 307/1 a 308, vše v k.ú. Holešovice, kterým se prodlužuje doba nájmu do 31.07.2026 a dále se předmět nájmu rozšiřuje o maríngotku, včetně navýšení nájmu o 1.000 - 2.000,- Kč/měsíc (v závislosti na spolupráci nájemce na vzdělávacích, volnočasových a komunitních aktivitách v části předmětu nájmu)
- 2) Zřízení služebnosti ve prospěch MČ P7 a uzavření nájemní smlouvy na část nebytové jednotky č. 387/102, na adrese Milady Horákové 387/56, Praha 7, navazuje na uzavřenou Smlouvu o spolupráci s Ing. arch. Pavlem Bednaříkem (vlastníkem bytové jednotky č. 387/2, na adrese Milady Horákové 387/56, Praha 7) ze dne 24.05.2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.03.2022, jež uzavření bylo projednáno Radou MČ Praha 7 usneseními č. 0306/21-R ze dne 18.05.2021 a č. 0136/22-R ze dne 01.03.2022. Předmětnou dohodou se Ing. arch. Pavel Bednařík zavázal mimo jiné umožnit umístit vedení odtahu pro WC nebytové jednotky č. 387/102 přes jeho bytovou jednotku č. 387/2 a k tomu zřítit i příslušnou služebnost (úplatné věcné břemeno) zavazující ke strpění tohoto vedení přes bytovou jednotku č. 387/2. Vedení odtahu bylo již realizováno. Hodnota věcného břemene byla stanovena znaleckým posudkem č. 023725/2024 znalce Ing. Jana Beneše na částku 6.000,- Kč.

Návrh smlouvy o zřízení služebnosti byl připraven Odborem právním.

MČ Praha 7 se pak v předmětné dohodě zavázala k uzavření nájemní smlouvy na část nebytové jednotky 387/102 (evidenčně dle iDES č. 102,4), v domě Milady Horákové 387/56, Praha 7, s panem Ing. arch. Petrem Bednaříkem, o rozloze 23,40 m², na dobu určitou 10 let (s možností prodloužení), se souhlasem ke stavebnímu dočasnému připojení pronajaté místnosti k bytové jednotce č. 387/2 (viz část I, bod 9, důvodové zprávy).

Zároveň se se stávajícím nájemcem části nebytové jednotky sloužící podnikání č. 387/102 (dle evidence iDES č. 102,1), na adrese Milady Horákové 387/56, Praha 7, paní Mgr.A. Lenkou Urbanovou, IČO: 73030601, uzavře dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 20.01.2023, kterým se vyjímá z nájmu místnost č. 102,4 a poníží se pronajímaná plocha o 23,40 m² a úměrně se upravuje výše nájmu (viz část I, bod 8, důvodové zprávy).

- 3) Projednání realizace záměru revitalizace fasády bytového domu U Pergamenky 9, dle zpracovaného návrhu Ing. arch. Víta Podráského, IČO 88003591 /autorizovaný architekt ČKA 04251/ je předkládáno na základě dlouhodobě připravované stavební akce SVJ, která byla předjednána vlastníky na posledním shromáždění SVJ dne 22.04.2024. Popis záměru a výběr zhotovitele jsou blíže popsány v průvodním dopise výboru SVJ. Průvodní dopis, ocenění prací, studie architekta Ing. arch. Víta Podráského a indikativní nabídky bank, jsou přílohou tohoto usnesení.
- 4) Souhlas se uděluje na základě žádosti zástupce stavitele Ing. Tomáše Pelanta ze dne 01.06.2024. MČ Praha 7 se k souhlasu s provedením stavebního záměru „Zlepšení energetických vlastností bytového domu na pozemku parc. č. 1050, v k.ú. Holešovice“ vyjadřuje z pozice vlastníka přilehlého pozemku parc. č. 1053/1, k.ú. Holešovice a účastníka řízení svěřené nemovitosti. Projektová dokumentace byla doplněna o požadavky MČ Praha 7 s ohledem na možnosti a požadavky MŠ Tusarova 27. Připomínky MČ Praha 7 byly konzultovány s OIVZ a ředitelkou ZŠ a MŠ Tusarova.