

Zápis z 12. jednání Majetkové komise (MK) dne 11.12.2023

volební období 2022-2026

Termín: 11.12.2023, 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 (online), Milan Bendl, 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 Novotná – vedoucí odd. pronájmů Odboru majetku

I. VEŘEJNÁ ČÁST

1. Schválení programu 12. jednání MK dne 11.12.2023

usnesení č. 113/23-MK: MK schvaluje program 12. jednání MK dne 11.12.2023, s dodatečným zařazením žádosti spolku Malý průvodce.

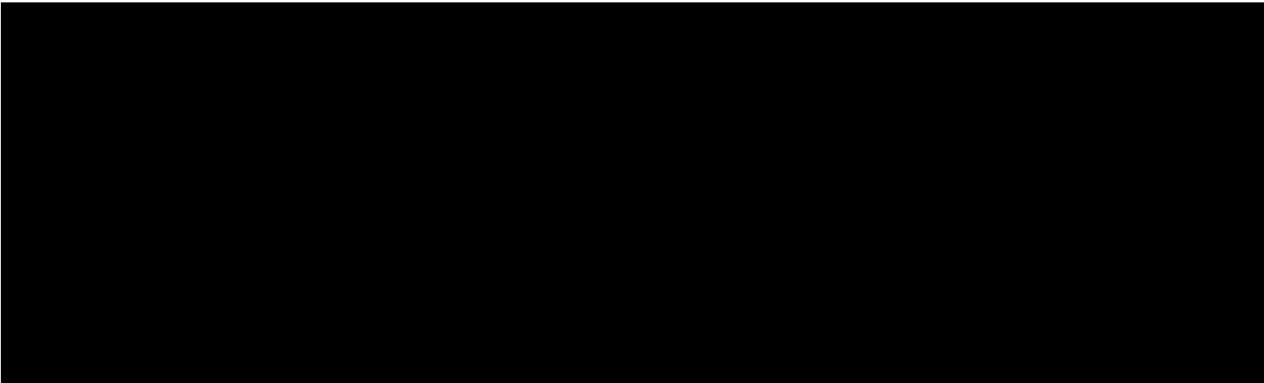
hlasování: pro: 7, proti: 0, zdržel se: 0

2. Informace o zápisu z 11. jednání MK ze dne 13.11.2023

3. Prodlužování NBP dle Pravidel:

3.1 Truhlářství Duspiva, s.r.o., IČO: 05154553, NS ze dne 23.03.2017, na dobu určitou do 31.03.2024, na nebytové jednotky č. 1138/101, sklad, o rozloze 16,93 m² a 1138/102, kancelář, o rozloze 43,05 m² (NBP jsou evidenčně spojené, včetně společného WC 0,45 m², celkem 60,43 m²), na adrese U Průhonu 1138/28, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 22,45 %), nájemné 7.181,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 1.425,98 Kč/m²/rok)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

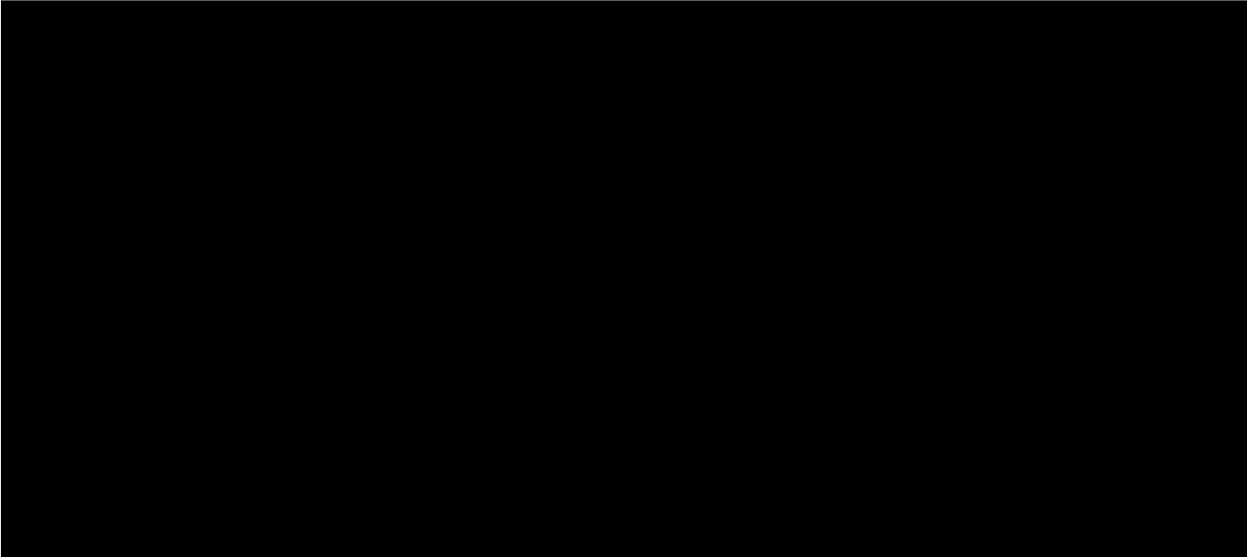


usnesení č. 114/23-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytových jednotek č. 1138/101 a č. 1138/102, v domě U Průhonu 1138/28, Praha 7, se stávajícím nájemcem společností Truhlářství Duspiva, s.r.o., IČO: 05154553, na dobu určitou do 31.03.2031, za stávající nájemné 7.181,- Kč,- Kč/měsíc/předmět nájmu (1.425,98 Kč/m²/rok) do 31.03.2024 a od 01.04.2024 za nájemné 10.575,25 Kč/měsíc/předmět nájmu (2.100,- Kč/m²/rok) vše 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: 0

3.2 Ing. Robert Potáč  NS ze dne 08.02.2017 (nájemce od roku 1994), na dobu určitou do 28.02.2024, na nebytovou jednotku - dvougaráž č. 460/102, o rozloze 36,60 m², v domě Františka Křížka 460/13, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 19,99 %), nájemné 7.291,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 2.390,65 Kč/m²/rok)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel



usnesení č. 115/23-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na nebytovou jednotku – dvougaráž č. 460/102, v domě Františka Křížka 460/13, Praha 7, s panem Ing. Robertem Potáčem (stávající nájemce), Ing. Filipem Potáčem a Ing. Patrikem Potáčem, na dobu určitou do 28.02.2031, za nájemné 7.668,- Kč/měsíc/předmět nájmu (2.514,- Kč/m²/rok), vše bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH)

hlasování:

- doba určitá 7 let
pro: 7, proti: 0, zdržel: 0
- rozšíření strany nájemce o další 2 rodinné příslušníky (celkem 3 společní nájemci)
pro: 5, proti: 0, zdržel: 2

3.3 Regionální centrum Hnutí Brontosaurus Praha, pobočný spolek, IČO: 72055260,
nájemní smlouva od 07.02.2017, na dobu určitou do 31.01.2024, na nebytové jednotky:

- č. 235/101, kancelář, o rozloze 18,40 m², na adrese Malířská 8/235, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 7,41 %), nájemné 2.199,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 1.434,39 Kč/m²/rok), nájemné po slevě 1.279,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 834,13 Kč/m²/rok)
- č. 231/102, kancelář, o rozloze 45,50 m², na adrese Malířská 6/231 (dům SVJ, podíl MČP7 7,41 %), nájemné 5.439,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 1.434,39 Kč/m²/rok), nájemné po slevě 3.164,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 834,13 Kč/m²/rok)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

usnesení č. 116/23-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 235/101, na adrese Malířská 8/235, Praha 7 a nebytové jednotky č. 231/102, na adrese Malířská 6/231, Praha 7, se stávajícím nájemcem Regionální centrum Hnutí Brontosaurus Praha, pobočný spolek, IČO: 72055260, na dobu určitou do 31.01.2031, za stávající udržitelné nájemné (na nebytovou jednotku č. 235/101) 1.279,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 834,13 Kč/m²/rok) a (na nebytovou jednotka č. 231/102) 3.164,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 834,13 Kč/m²/rok), to vše 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 volnočasového vzdělávání a výchovy dětí a mládeže

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

3.4 Svoboda Martin [REDACTED], NS ze dne 01.03.2017, na dobu určitou do 28.02.2024, na garážové stání č. 14 (evidenčně č. 270), o rozloze 11 m², v objektu podzemních garáží pod pozemkem parc. č. 763 v k.ú. Holešovice, vjezd domem Osadní 932/38, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 4,45 %), nájemné 979,- Kč/měsíc/předmět nájmu bez DPH (tj. 1.068,32 Kč/rok/m²)

Žádost: o prodloužení nájemní smlouvy dle Pravidel

usnesení č. 117/23-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem garážové stání č. 14 (evidenčně č. 270), v objektu podzemních garáží pod pozemkem parc. č. 763 v k.ú. Holešovice, vjezd domem Osadní 38/932, Praha 7, se stávajícím nájemcem panem Martinem Svobodou, na dobu určitou do 31.07.2027, za nájemné 1.562,- Kč/měsíc/předmět nájmu (1.704,- Kč/m²/rok), vše 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: 0

4. Hodnocení došlých nabídek na pronájem bytu

Jedná se soutěž na pronájem bytové jednotky č. 1335/77, v domě U Smaltovny 20H/1335, Praha 7, o velikosti 110,5 m², na dobu určitou do 31.12.2025, s možností prodloužení, za minimální měsíční nájemné bez služeb ve výši 21.820,- Kč (tj. 200,- Kč/m²/měsíc), vyhlášenou usnesením Rady MČ Praha 7 č. 0602/23-R ze dne 17.10.2023.

V termínu uzávěrky byly doručeny celkem 4 nabídky.

1. Ladislav Slota, [REDACTED] nájemné 22.150,- Kč/měsíc
[REDACTED]
2. Petr Slezák, [REDACTED] nájemné 25.800,- Kč/měsíc
[REDACTED]
3. Tomáš Mrkvička, [REDACTED] nájemné 24.004,- Kč/měsíc

- [REDACTED]
4. Klára Leskovjan, [REDACTED] nájemné 31.000,- Kč/měsíc
- [REDACTED]

usnesení č. 118/23-MK:

MK akceptuje dodatečné doložení příjmů k nabídce č. 2 pana Petra Slezáka, čímž je nabídka způsobilá hodnocení.

MK stanovuje následující pořadí nabídek - 1. místo Klára Leskovjan; 2. místo Petr Slezák; 3. místo Tomáš Mrkvička; 4. místo Ladislav Slotá.

MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem bytové jednotky č. 1335/77, v domě U Smaltovny 20H/1335, Praha 7, s paní Klárou Leskovjan, na dobu určitou do 31.12.2025, za nabídnuté nájemné 31.000,- Kč/měsíc/předmět nájmu (280,54 Kč/m²/měsíc), možností prodloužení až o dalších 5 let, dle pravidel soutěže vyhlášené usnesením Rady MČ Praha 7 č. 0602/23-R ze dne 17.10.2023

V případě, že doporučený uchazeč neuzavře smlouvu, doporučuje MK uzavřít smlouvu s dalším v pořadí.

hlasování: pro: 6, proti: 0, zdržel: 1

5. Malý průvodce z.s., IČO: 11895632, NS ze dne 22.02.2023, na dobu určitou do 30.06.2024, na nebytovou jednotku č. 1170/102, sdílené hlídání dětí, o rozloze 47 m², na adrese Veverkova 1170/29, Praha 7 (dům SVJ, podíl MČP7 6,5 %), nájemné 7.391,- Kč/měsíc/předmět nájmu (tj. 1.886,95 Kč/rok/m²).

Žádost: o převod na doporučeného zájemce (stávající spolupracovnice).

[REDACTED]

usnesení č. 119/23-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 schválit uzavření nové nájemní smlouvy na pronájem nebytové jednotky č. 1170/102, v domě Veverkova 1170/29, Praha 7, s nově vznikajícím spolkem Malí průzkumníci z.s. (IČO bude doloženo před uzavřením smlouvy - aktuálně probíhá zápis do Obchodního rejstříku), na doporučení stávajícího nájemce Malý průvodce z.s., IČO: 11895632, na dobu určitou do 30.06.2025, za stávající nájemné 7.391,- Kč/měsíc/předmět nájmu (1.886,95 Kč/m²/rok), včetně realizace pravidelné valorizace nájemného, vše bez DPH (k této částce bude připočteno DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH), za podmínky zachování stávajících služeb předškolní výchovy, vzdělávání a skupinového hlídání předškolních dětí

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

6. 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.

V letošním roce došlo k uplatnění valorizace o 15,1 % s výjimkou nebytových prostor uzavřených na dobu určitou, kde byl uplatnění indexu tržních služeb ČSÚ L682 (Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí) ve výši 3,0 %.

Aktuální míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ke dni 11.12.2023 činí 11,4 %; index L682 za 1.-3. čtvrtletí činí 6,8 %.

usnesení č. 120/23-MK: MK doporučuje Radě MČ Praha 7 rozhodnout o uplatnění valorizace nájemného o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za rok 2023, dle údajů zveřejněných v lednu 2024 Českým statistickým úřadem, u pronájmů nemovitých věcí svěřených MČ Praha 7 (bytů, nebytových prostor, pozemků, objektů apod.), kde to smluvní vztah umožňuje, u smluv uzavřených před 01.01.2023 (pozn.: datum se týká pouze smluv pro nebytové účely), které jsou k 01.04.2024 nebo 01.07.2024 platné, s uplatněním indexu tržních služeb ČSÚ L682 (Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí) namísto běžného indexu spotřebitelských cen, pouze u nebytových prostor uzavřených na dobu určitou, za podmínky, že mezi MČ Praha 7 a nájemcem není vedeno soudní

či exekuční řízení, nájemce není ve výpovědi, nájemce uhradí případné dluhy z nájemného a služeb nejpozději do 31.03.2024 (vyjma vyúčtování služeb, kde dosud nebylo ukončeno reklamační řízení) [pozn.: s výjimkou smluv, kde je aplikace inflační doložky podmíněna dosažením konkrétního inflačního pásma a smluv mobilních operátorů či společností zajišťujících veřejnou infrastrukturu a inženýrské sítě (včetně základnových stanic, trafostanic, kotelen, výměňkových stanic, telekomunikačního vedení apod.) a reklamních zařízení - u těchto smluv bude valorizace uplatněna dle běžného indexu spotřebitelských cen ČSÚ, i v případě, že byly uzavřeny v roce 2023], s tím, že ve zcela výjimečných a řádně odůvodněných případech je možná odchylka od tohoto usnesení, pouze však na základě projednání a doporučení Majetkovou komisí Rady MČ Praha 7, bez nutnosti schválení odchylky Zastupitelstvem MČ Praha 7

MK důrazně upozorňuje správní firmu 7U s.r.o., IČO: 26418274, zajišťující realizaci valorizace nájemného, aby aktivně komunikovala s Odborem majetku a Odborem právním, dbala jejich pokynů a dodržovala určené termíny.

hlasování:

- uplatnění valorizace
pro: 7, proti: 0, zdržel: 0
- výjimka uplatnění indexu tržních služeb ČSÚ L682 pouze u nebytových prostor uzavřených na dobu určitou
pro: 7, proti: 0, zdržel: 0
- výjimka z valorizace na smlouvy pro nebytové účely uzavřené v roce 2023
pro: 6, proti: 0, zdržel: 1

7. Pravidla ukončování užívacích smluv dohodou na nemovitosti svěřené MČ Praha 7

Proběhla prvotní diskuze. Koncepce odst. 3.2, 3.3 a 3.4 Čl. II. Pravidel se jeví jako přijatelná. Nad odst. 3.1 a 3.2 Čl. II. Pravidel zatím nepanuje shoda, doporučeno jejich sloučení a úprava, včetně možnosti snížení doby ukončení a v případě ponechání delší doby, naopak snížení doplatku.

Téma bude opětovně diskutováno na dalším jednání MK.

8. termíny jednání MK v 1. pololetí 2024

vždy pondělí od 17h.

29.1., 19.2., 4.3., 15.4., 13.5., 3.6.

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

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