



**Zápis č. 1/2021 ze dne 6. 1. 2021
z jednání Komise obecního majetku
Rady městské části Praha 1
(dále jen „KOMA“)**

Datum a místo jednání: 6. 1. 2021 v 16:00 hod., místnost č. 212, Městská část Praha 1 (dále jen MČ P1), Vodičkova 18/681

Přítomni prezenčně: J. Votoček (člen komise), T. Heres (člen komise), D. Bodeček (člen komise)

Přítomní distančně: M. Jirásková (místopředsedkyně komise), J. Počarovský (člen komise), F. Kračman (člen komise), V. Ryvola (člen komise), L. Klimt (člen komise) – přítomnost od 16:20 hod., T. Pacner (člen komise)

Omluveni: Z. Chlupáčová (předsedkyně komise), Petra Sluková (tajemnice komise)

Hosté MČ Praha 1 a ÚMČ Praha 1 přítomní prezenčně:

K. Grabein Procházka (radní MČ P1), J. Perlíková Drdová (vedoucí OBN/OTMS), K. Sýkora (zastupující vedoucí OTP/OTMS) – u projednávaného bodu č. 5

Zapsal: D. Bodeček, G. Němečková

Program jednání:

- 1) Úvodní slovo předsedkyně Komise obecního majetku Rady MČ P1
- 2) Schválení programu Komise obecního majetku Rady MČ P1
- 3) Schválení zápisu č. 14 ze dne 16. 12. 2020
- 4) Žádosti o slevy na nájemném z důvodu covid-19 pro celé objekty
- 5) Plán oprav OTMS pro rok 2021
- 6) Dlouhá 25/735, Explain, s.r.o. – žádost o změnu doby nájmu
- 7) Informace k VŘ na komerční pronájem bytů a nebytových prostor
- 8) Dušní 1/928 – vyhodnocení záměru na pronájem nebytového prostoru

- 9) Opletalova 20/928 – vyhodnocení záměru na prodloužení nájemních smluv
- 10) Návrh k dalšímu postupu týkajícímu se podnájmu v nebytových prostorách MČ P1
- 11) Výpůjčka pozemků parc. č. 931/4 a 932/1 (vnitroblok Kozí 12/803 a U Milosrdných 14/804)
- 12) AAU, Letenská 5/120 – vyčíslení škod způsobených epidemií covid 19
- 13) Pedal Planet, s.r.o., Cihelná 2a/635 – žádost o souhlas s umístěním sídla společnosti
- 14) Schválení termínů jednání KOMA pro rok 2021
(6.1., 20.1., 3.2., 17.2., 3.3., 17.3., 31.3., 14.4., 28.4., 12.5., 26.5., 9.6., 23.6., 7.7., 21.7., 4.8., 18.8., 1.9., 15.9., 29.9., 13.10., 27.10., 10.11., 24.11., 8.12., 22.12.)
- 15) Různé

Vzhledem k omluvě z jednání KOMA č. 1/2021 od předsedkyně a k prezenční neúčasti místopředsedkyně, KOMA svým hlasováním vedením jednání, a to v pozici předsedajícího, pověřila T. Herese, člena KOMA.

KOMA předsedajícím jednání č. 1/2021 pověřuje Ing. Tomáše Herese

Usnesení KOMA č. 1a/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

1) Úvodní slovo předsedajícího Komise obecního majetku Rady MČ P1

Předsedající zahájil jednání v 16:00 hod. Přítomno bylo 8 členů KOMA. Dále byli přítomni K. Grabein Procházka (radní MČ P1), J. Perlíková Drdová (vedoucí OBN/OTMS) a G. Němečková (tajemnice kontrolního výboru). Předsedající konstatoval, že jednání KOMA je usnášeníschopné.

KOMA ověřovatelem jednání č. 1/2021 pověřuje MUDr. Jana Votočka

Usnesení KOMA č. 1b/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

KOMA zapisovatelem jednání č. 1/2021 pověřuje Mgr. Davida Bodečka

Usnesení KOMA č. 1c/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

2) Schválení navrženého programu

Předkladatel: T. Heres

Proběhla diskuse k navrženému programu, na základě níž došlo k přehození bodů č. 4 a č. 14 v navrženém programu.

KOMA s c h v a l u j e program jednání č. 1/2021	Usnesení KOMA č. 2/1/2021
---	----------------------------------

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

3) Schválení zápisu č. 14/2020 ze dne 16. 12. 2020

Předkladatel: T. Heres

Proběhla diskuse k zápisu č. 14/2020. Nikdo ze členů KOMA nevznesl k zápisu připomínku.

KOMA s c h v a l u j e zápis č. 14/2020 ze dne 16. 12. 2020	Usnesení KOMA č. 3/1/2021
--	----------------------------------

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0

K jednání KOMA se v 16:20 hod. distančně připojil L. Klimt. Počet členů komise se zvýšil na 9.

4) Schválení termínů jednání KOMA pro rok 2021 (6.1., 20.1., 3.2., 17.2., 3.3., 17.3., 31.3., 14.4., 28.4., 12.5., 26.5., 9.6., 23.6., 7.7., 21.7., 4.8., 18.8., 1.9., 15.9., 29.9., 13.10., 27.10., 10.11., 24.11., 8.12., 22.12.)

Předkladatel: T. Heres

T. Heres přítomné členy KOMA informoval o třech pro něj nevyhovujících termínech, a to konkrétně 3.2., 9.6. a 8.12. Jedná se vždy o týden před konáním plánovaného zasedání Zastupitelstva MČ P1, kdy probíhá jednání Finančního výboru ZMČ P1. Toho se pravidelně účastní 3 členové KOMA. V rámci diskuse členové KOMA dospěli k závěru, že tyto tři nevyhovující termíny budou řešeny vždy operativně.

KOMA s c h v a l u j e termíny jednání KOMA pro rok 2021, a to: 6.1., 20.1., 3.2., 17.2., 3.3., 17.3., 31.3., 14.4., 28.4., 12.5., 26.5., 9.6., 23.6., 7.7., 21.7., 4.8., 18.8., 1.9., 15.9., 29.9., 13.10., 27.10., 10.11., 24.11., 8.12., 22.12.	Usnesení KOMA č. 4/1/2021
---	----------------------------------

Hlasování:

Pro : 9 Proti: 0 Zdržel se: 0

5) Plán oprav pro rok 2021

Předkladatel: T. Heres

U projednávaného bodu byl účasten K. Sýkora – zastupující vedoucí OTP/OTMS.

Předsedající požádal K. Sýkoru o seznámení členů KOMA s plánem oprav pro rok 2021. K. Sýkora sdělil, že předložený plán oprav je rozdělen do 3 priorit. Priorita č. 1, tj. opravy v celkové výši 95,218.996 Kč by měla být realizována v roce 2021. V současné době se k vybraným položkám zpracovávají projekty. Dále je naplánováno 40 mil. Kč na běžné opravy a 10 mil. Kč na havárie.

J. Počarovský vznesl dva dotazy, a to: jaká částka byla schválena v rozpočtu na rok 2020 a jaké je aktuální plnění rozpočtu; a dále - zda ze seznamu nemovitostí zařazených do plánu oprav pro rok 2021 je někdo z vlastníků z řad zastupitelů, členů rady či KOMA nějak s těmito nemovitostmi propojen. K. Sýkora

odpověděl, že v rozpočtu na rok 2020 byla schválena částka ve výši 153 mil. Kč, z nichž dle informace od Z. Kovářika, zástupce tajemníka ÚMČ P1 pro finance, není vyčerpána cca polovina. Na druhý dotaz K. Sýkora nedokázal odpovědět a zdůraznil, že seznam oprav byl sestaven pouze podle technického pohledu. Dále sdělil, že je možné na některé akce získat dotace v celkové výši cca 6-7 mil. Kč.

Předsedající se dotázal ostatních členů komise, zda se v tomto bodě cítí být ve střetu zájmu. Nikdo se nepřihlásil.

V diskuzi D. Bodeček položil dotazy k těmto nemovitostem a k nim plánovaným investicím:

Na Perštýně 17 – oprava bytů – 6 mil. Kč, palác Žofín – parkety v Primátorském salonku – 1,6 mil. Kč, Malostranská beseda – akustika osvětlení – 2,3 mil. Kč, Kozí/U Milosrdných – výkladce – 6 mil. Kč, Senovážné nám. 17 s upozorněním, že v plánu není zahrnuta případná investice do oprav společných prostor, které jsou více než nutné. Dále upozornil na plánovanou velkou finanční investici v objektu Dlouhá 28, 30 – v celkové hodnotě cca 8,1 mil. Kč s odkazem, že objekt je údajně zahrnut na seznamu domů, o kterých je uvažováno, že bytové jednotky v nich budou privatizovány.

Všechny dotazy byly K. Sýkorou a J. Votočkem odpovězeny.

KOMA bere na vědomí plán oprav plánovaných OTMS pro rok 2021

Usnesení KOMA č. 5/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 1

6) Dlouhá 25/735, Explain, s.r.o – žádost o změnu doby nájmu

Předkladatel: T. Heres

KOMA projednala žádost nájemce Explain s.r.o., Dlouhá 735/25, NP č. 735/101, s celkovou výměrou nebytové jednotky - 269,6 m², s účelem nájmu - restaurace, doba nájmu - neurčitá, nájemné - 287 Kč/m²/měs. Nájemce požádal, aby z důvodu ochrany své investice do NP ve výši 3,029.000 Kč mu byla nájemní smlouva změněna na dobu určitou, a to na maximální možnou dobu trvání 5+5 let. V rámci diskuze D. Bodeček vznesl dotaz týkající se platební morálky nájemce v souvislosti s covid-19, dále zda nájemce obdržel od MČ P1 souhlas s technickým zhodnocením a na základě čeho byl uzavřen nájemní vztah - zda bylo v minulosti realizováno výběrové řízení nebo záměr. Dále požádal OTMS, aby do budoucna bylo členům KOMA předkládáno srovnání výše nájmu u nájemců z okolních NP svěřených MČ P1 s obdobným účelem nájmu. T. Heres sdělil, že kdyby došlo ke změně doby nájmu, musel by být vyvěšen záměr a též požádal o informaci, zda je v nájemní smlouvě udělen souhlas s technickým zhodnocením. J. Perlíková Drdová sdělila, že prostor byl vysoutěžen v rámci VŘ v roce 2016 a v nájemní smlouvě je uvedeno, že úhradu nákladů za stavební úpravy NP může nájemce požadovat pouze tehdy, pokud se k tomu pronajímatel zavázal v písemné dohodě.

V. Ryvola navrhl usnesení - nevyhovět žádosti nájemce.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 nevyhovět žádosti nájemce Explain s. r.o. ve změně doby nájmu

Usnesení KOMA č. 6/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 1

7) Informace k VŘ na komerční pronájem bytů a nebytových prostor

Předkladatel: T. Heres

J. Votoček seznámil přítomné členy KOMA s průběhem VŘ na pronájem bytů ke komerčnímu pronájmu. Na některé byty nepřišla žádná nabídka. Členové obdrželi tabulku VŘ na NP říjen/listopad 2020. D. Bodeček vznesl dotaz, zda byty, na které nepřišla žádná nabídka, budou opětovně zařazeny do VŘ a dále, zda ti, co již byli vybráni radou jako noví nájemci, tak zda již podepsali smlouvu.

J. Perlíková Drdová sdělila, že vše je v jednání, probíhá kontaktování budoucích nájemců, doplňování kaucí a příprava smluvní dokumentace.

V. Ryvola doporučil, aby do nájemních smluv byla doplněna exekuční doložka a dále, aby byla zlepšena přehlednost zveřejňování VŘ na webu MČ Praha 1. D. Bodeček doporučil, aby v této věci se kompetentnosti ujalo Oddělení vnějších vztahů, případně Odbor informatiky a vizuální podobou prezentace na webu MČ P1 nebylo z časového hlediska zatěžováno OTMS.

J. Votoček informoval, že v současné době běží pilotní projekt na nový systém výběru nájemců, do nějž jsou zkušebně zařazeny 4 NP.

Komise k tomuto bodu nepřijala žádné usnesení.

8) Dušní 1/928 – vyhodnocení záměru na pronájem nebytového prostoru

Předkladatel: T. Heres

NP 928/103 o výměře 92,7 m², účel nájmu - prodejna šperků a drahých kamenů. Současný uživatel - spol. LORINFAJ s.r.o., který dne 4. 8. 2020 požádal o změnu doby nájmu, a to do 13. 9. 2025. Doba nájmu skončila k 13. 9. 2020. Rada MČ P1 dne 30. 9. 2020 schválila záměr k pronájmu. Kromě původní žádosti spol. LORINFAJ s.r.o. nabídku podala spol. David sport Harrachov s.r.o., s účelem nájmu - obchod se sportovním oblečením. Výše nájmu současného uživatele NP je 1.098 Kč/m²/měs. Spol. David sport Harrachov s.r.o. podala nabídku s výší nájmu 1.025 Kč/m²/měs.

D. Bodeček vznesl dotaz, jak je dodržována platební morálka současného uživatele a v případě kdyby současný uživatel v NP skončil, jak by se postupovalo ve věci vyplacení technického zhodnocení. Upozornil, že současný uživatel neplní zákonnou povinnost a nezveřejňuje účetní závěrky ve Sbírce listin. Po zvážení ekonomického aspektu s průhledností účetnictví zveřejňovaného ve Sbírce listin D. Bodeček předložil protinávrh usnesení, které je obsaženo v návrhu tisku pro předložení Radě MČ P1, a to s doporučením, aby MČ P1 uzavřela nájemní smlouvu se spol. David sport Harrachov mj. také s odkazem na možnou výhodnější občanskou vybavenost související s nabídkou účelu nájmu. J. Perlíková Drdová sdělila, že uživatel uhradil platby do října 2020. Co se týká technického zhodnocení, musel by se nechat zpracovat posudek. V. Ryvola se zeptal, zda by spol. David sport Harrachov s.r.o. mohla být požádána o dorovnání nabídky. Vzhledem ke zdůvodnění předložené varianty usnesení a zvolenému způsobu výběru uživatele NP se členové KOMA v rámci diskuze k této možnosti nepřiklonili a nechávají ji na zvážení Radě MČ P1.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 uzavřít smlouvu o nájmu k nebytovému prostoru č. 103, na adrese Dušní 1/928, se spol. David sport Harrachov s. r. o.

Usnesení KOMA č. 7/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 1

9) Opletalova 20/928 – vyhodnocení záměru na prodloužení nájemních smluv

Předkladatel: T. Heres

NP č. 105 o výměře 62 m², se současným uživatelem spol. PORT GASTRO s.r.o., účel nájmu – provozování fast foodu, nájemné 933 Kč/m²/měs., doba nájmu - do 30. 9. 2020 + 5 let opce;

dále NP č. 106 o výměře 31,30 m², se současným uživatelem spol. PORT GASTRO s.r.o., účel nájmu – skladové prostory, nájemné 106 Kč/m²/měs., doba nájmu - do 30. 9. 2020 + 5 let opce.

Rada MČ P1 dne 15. 9. 2020 konstatovala, že ze strany nájemce nebyly splněny podmínky pro uplatnění opce na prodloužení doby nájmu, schválila uzavření nájemních smluv na 29 dnů a zároveň schválila záměr na pronájem. K záměru žádná jiná nabídka nedošla, pouze od nájemce stávajícího, a to s nižším návrhem výše nájemného o 1.854 Kč/měs. k NP č. 105, a s nižším návrhem o 106 Kč/měs. k NP č. 106. D. Bodeček navrhl doporučit Radě MČ P1 uzavřít nájemní smlouvu se současným uživatelem. S totožným názorem se vyjádřil T. Heres odkazující na aktuální nabídnutou výši nájmu.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 105 a č. 106, na adrese Opletalova 20/928, se společností Port Gastro s. r. o., a to dle její nabídky
Usnesení KOMA č. 8/1/2021

Hlasování:

Pro: 9 Proti: 0 Zdržel se: 0

10) Návrh k dalšímu postupu týkajícímu se podnájmu v nebytových prostorách MČ P1

Předkladatel: T. Heres

J. Votoček sdělil, že již v minulosti předložil pravidla na podnájem nebytových prostor, zpoplatnění umístění sídla společnosti a dále návrh metodiky pro změnu či rozšíření účelu podnikání. Další návrh týkající se podnájmu prostor na minulém jednání KOMA předložil též T. Heres. Oba dokumenty se shodují v tom, že v případě udělení souhlasu s podnájemem bude tento zpoplatněn. J. Perlíková Drdová vnesla dotaz, zda se v tomto případě bude muset vypisovat záměr, protože dojde ke zvýšení nájemného. T. Heres navrhl problematiku zpoplatnění podnájmu přerušit a do příštího jednání KOMA prověřit možnosti řešení.

Proběhla diskuze k problematice zpoplatnění umístění sídla nájemcům NP, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu s MČ P1. J. Perlíková Drdová požádala o sdělení, jakým způsobem by byla částka vybírána a zda se bude zpoplatňovat umístění sídla i stávajícím nájemcům, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu.

V. Ryvola doporučil u stávajících nájemců nezpoplatňovat umístění sídla. Pokud nemá firma nájemní Smlouvu, tak navrhl umístění sídla zpoplatnit. Dále doporučil, aby prostory moly být podnajímany do max. 50% plochy.

F. Kračman taktéž navrhl stávajícím nájemcům nezpoplatňovat umístění sídla. Co se týká podnájmu, tak souhlasil se zpoplatněním.

Dále byla řešena otázka změna či rozšíření účelu podnikání. T. Heres doporučil projednávat tyto případy vždy individuálně. T. Pacner upozornil, že v případě, že je v domě SVJ, tak je nutné k této změně jeho souhlas.

KOMA p ř e r u š u j e projednávání tohoto bodu do příštího jednání KOMA
Usnesení KOMA č. 9/1/2021

Hlasování:

Pro: 9 Proti: 0 Zdržel se: 0

KOMA doporučuje u stávajících nájemců MČ P1 n e p o ž a d o v a t zpoplatnění umístění sídla do prostor, které mají pronajaty od MČ P1
Usnesení KOMA č. 10/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 1 Zdržel se: 0

11) Výpůjčka pozemků parc. č. 931/4 a 932/1 (vnitroblok Kozí 12/803 a U Milosrdných 14/804)

Předkladatel: T. Heres

MČ P1 na základě smlouvy o výpůjčce č. 2018/1756 ze dne 12. 12. 2018 vypůjčila SVJ Kozí 12 dvůr o výměře 112 m² a zahradu o výměře 108 m². Smlouva o výpůjčce byla uzavřena na dobu 2 let a její platnost skončila 12. 12. 2020. Na jednání RMČ P1 dne 6. 10. 2020 byl schválen záměr výpůjčky pozemků. Do zveřejněného záměru se přihlásilo SVJ Kozí 12/803 a dále Marie Formánková, členka SVJ U Milosrdných 14/804. J. Votoček členy KOMA seznámil s historií pozemku. D. Bodeček sdělil, že tímto problémem se zabýval i Kontrolní výbor ZMČ P1 a na dopisy paní Formánkové reagoval v loňském roce i starosta, na kterého se Marie Formánková podnětem obrátila. Upozornil, že Marie Formánková v minulosti požadovala revokaci usnesení rady z roku 2018, a to proto, že výpůjčku pozemku pouze pro SVJ Kozí 12 je možné považovat za diskriminační vůči spoluvlastníkům domu U Milosrdných 14, kteří byli a jsou tímto rozhodnutím dle paní Formánkové zkráceni na svých právech na oddech na společném dvorku. Dále D. Bodeček upozornil, že Marie Formánková požadovala o přesunutí přístřešku s popelnicemi a jeho umístění na vedlejší pozemek a podala stížnost na časté a pro ni nevhodné venčení psů na daném pozemku.

Členové KOMA se po prostudování materiálů, stanoviska OTMS a z důvodu preference spolupráce MČ Praha 1 s SVJ usnesli na níže navrženém usnesení.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 uzavřít smlouvu o výpůjčce s S V J K o z í 1 2 / 8 0 3
Usnesení KOMA č. 11/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 1

12) AAU, Letenská 5/120 – vyčíslení škod způsobených epidemií covid 19

Předkladatel: T. Heres

Anglo-americká vysoká škola, nájemce objektu na adrese Letenská 5, zaslala vyčíslení škod v důsledku epidemie covid – 19, a to především z důvodu absence zahraničních studentů a neuskutečnění smluvně potvrzených akademických projektů. Škoda je vyčíslena na a) neplánované náklady ve výši 30 mil. Kč, b) nerealizace plánovaných, ale smluvně neuzavřených projektů ve výši 15,6 mil. Kč. J. Votoček seznámil členy KOMA s tím, že nájemce má pronajatý celý objekt, ve kterém se nachází i školka. D. Bodeček navrhl vzít žádost na vědomí. T. Heres navrhl přerušit tento bod do příštího jednání komise a zároveň odsunout bod 14) – původně bod 4) na příští jednání komise z důvodu nepřítomnosti K. Dubské.

KOMA přerušuje projednávání bodu a stejně tak přesouvá projednávání bodu č. 14 (původně bodu č. 4) do dalšího jednání KOMA

Usnesení KOMA č. 12/1/2021

Hlasování:

Pro: 8 Proti: 0 Zdržel se: 0 Nehlasoval: 1

13) Pedal Planet, s.r.o., Cihelná 2a/635 – žádost o souhlas s umístěním sídla společnosti

Předkladatel: T. Heres

Společnost Immovision Praha s.r.o. je nájemcem objektu Cihelná 2a/635. Na základě nájemní smlouvy je nájemce oprávněn přenechat část areálu do podnájmu třetí osobě, a to pouze na základě písemné smlouvy uzavřené po předchozím souhlasu pronajímatele. Nájemce požádal MČ P1 o souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy se spol. Pedal Planet s.r.o. na dobu 3 let s možností prodloužení o 5 let. Rada MČ P1 dne 20. 10. 2020 odsouhlasila uzavření předmětné podnájemní smlouvy.

Immovision Praha s.r.o. požádal o vydání souhlasu s umístěním sídla společnosti Pedal Planet s.r.o. T. Heres navrhl vyhovět žádosti nájemce.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 v y h o v ě t žádosti nájemce spol. Immovision Praha s.r.o., a to po dobu trvání podnájemního vztahu

Usnesení KOMA č. 13/1/2021

Hlasování:

Pro: 9 Proti: 0 Zdržel se: 0

Předsedající poděkoval přítomným za účast a jednání KOMA č. 1/2021 v 17:50 hod. ukončil.

ověřovatel zápisu:

předsedající komise:

.....
MUDr. Jan Votoček

.....
Ing. Tomáš Heres

Příští jednání KOMA se uskuteční ve středu 20. 1. 2021 od 16:00 hod.