Zápis č. 1/2023 ze dne 11.1.2023

z jednání Komise obecního majetku

Rady městské části Praha 1

Datum a místo jednání: 11.1.2023, 16.00 hod., místnost č. 212, MČ P1, Vodičkova 18/681, Praha 1

Přítomni prezenčně: M. Jirásková (předsedkyně komise), M. Motl (místopředseda komise), P. Čižinský (člen komise), A. Mešťák Fraňková (členka komise), T. Macháček (člen komise), P. Vlasák (člen komise)

Omluveni: R. Höhne (člen komise)

Částečná neúčast: P. Čižinský (člen komise), 18.05 – 18.45 hod a 19.05 – 19.50 hod

Hosté ÚMČ Praha 1 přítomni prezenčně: T. Heres (místostarosta MČ P1), V. Ryvola (radní MČ P1), P. Vaněk (vedoucí OTMS), J. Perlíková Drdová (vedoucí OBN/OTMS), K. Dubská (vedoucí OSN/OTMS)

Hosté: p. Sixtová, p. Miličić, p. Hromasová, [redacted]

Přítomna prezenčně, zapsala: P. Sluková (tajemnice komise)

Program jednání:

1) Úvodní slovo, stanovení ověřovatele a zapisovatele
2) Schválení programu
3) Schválení termínů KOMA
4) Návrh 2 odborníků
5) Pravidla pro udělování slev
6) Pštrossova 35 - ukončení nájmu nebytového prostoru - možnost úpravy na byt
7) Rybářský domeček - návrh dalšího postupu
8) Na Poříčí 37 - VŘ na pronájem bytů
9) Smlouva o nájmu nebytových prostor
10) Zlatnická 8 - 1kk + osoby
11) U Lužického semináře - nesouhlas vlastníka s přidáním nájemce
12) Jindřišská 23 - pilot - pronájem nebytového prostoru do oprav
13) Malostranská Beseda – valorizace

14) Železářství Koula - Dušní 2
15) Stavební úpravy nebytového prostoru Tomášská 10
16) Různé

1) Úvodní slovo předsedkyně Komise obecního majetku Rady MČ P1

Předsedkyně komise M. Jirásková jednání zahájila v 16.00 hod. Přítomno 6 členů komise. Je přítomen T. Heres (místostarosta MČ P1), V. Ryvola (radní MČ P1), P. Vaněk (vedoucí OTMS), J. Perlíková Drdová (vedoucí OBN/OTMS) a K. Dubská (vedoucí OSN/OTMS). Komise je usnášeníschopná. Ověřovatelem zápisu pověřila předsedkyně komise T. Macháčka.

2) Schválení navrženého programu

Předkladatel: M. Jirásková

Proběhla diskuse k navrženému programu. Vzhledem k přítomnosti hostů se předřazují tyto body:

- Bod 16a) Železná 8, záměr na pronájem nebytového prostoru před bod 5)
- bod 11) U Lužického semináře 42, nesouhlas vlastníka s přidáním nájemce před bod 5)
- bod 14) Dušní 2, železářství Koula před bod 5)

a do bodu Různé jsou zařazeny následující body:

- KLUB ŠATLAVA, Saská ulice, porušování nájemní smlouvy
- Stany na terase Kněžského refektáře na Petříně
- Vnější vzhled nebytových prostor v majetku MČ P1
- Karmelitská 30 – vyhodnocení dvou záměrů na pronájem nebytových prostor

Program 1. jednání KOMA byl schválen.	**Usnesení KOMA č. 2/1/2023**

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 1

3) Schválení termínů KOMA

Předkladatel: M. Jirásková

Pro 1. pololetí roku 2023 jsou navrženy následující termíny jednání:

25.1., 8.2., 22.2., 8.3., 22.3., 5.4., 19.4., 3.5., 17.5., 31.5., 14.6., 28.6.2023

Proběhla diskuse k navrženým termínům.

Termíny KOMA pro 1. pololetí 2023 byly schváleny.	**Usnesení KOMA č. 3/1/2023**

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 1

16a) Železná 8 – záměr na pronájem nebytového prostoru

Předkladatel: M. Jirásková

Předmět nájmu: nebytová jednotka číslo 487/101 v 1. nadzemním podlaží. Nájemce: SÁRA s.r.o., IČ 62418700. Nájemní smlouva ze dne 1. 9. 2010 (výběrové řízení poř. č. 6/4-5/2008, usnesení číslo UR10_0981 ze dne 27. 7. 2010). Doba nájmu: určitá do 15. 12. 2022 Účel nájmu: vzorková prodejna exkluzivních vín, spojená s ochutnávkou, a doplňujících produktů, a prodej výrobků z českých a slovenských klášterů vyráběných dle starobylých tradic a receptur, příprava italské pizzy z originálních surovin a o sortiment hotových (ohřívaných) jídel vařených v kuchyni vedlejší restaurace Giovanni při splnění všech hygienických norem a předpisů.

Akutální nájemné za rok	m^2/rok	měsíc	m^2/měsíc
1.446.372 Kč	14.521 Kč	120.531 Kč	1.210 Kč

Poskytnuta sleva na nájemném ve výši 100 % za měsíc duben 2020, čestná prohlášení COVID 1, 2, 3 potvrzena.

Společenství vlastníků: ANO, MČ P1 odvádí za tyto nebytové prostory do fondu oprav částku ve výši 119.520 Kč ročně (tj. 100 Kč/m2/měsíc).

Kauce složená ve výši 500.000 Kč. Stavební úpravy: ANO se souhlasem MČ Praha 1, kolaudace z roku 2011 - prodejna s ochutnávkou vína.

Nájemce požádal o prodloužení nájemní smlouvy o 5 let. Rada MČ Praha 1 usnesením číslo UR22_1234 dne 11. 10. 2022 prodloužení neschválila a schválila všeobecný záměr na pronájem uvedeného nebytového prostoru.

Záměr poř. č. 100/11/2022/Z byl dle § 36, odst. (1) zákona čís. 131/2000 Sb. zveřejněný na úřední desce Úřadu městské části Praha 1, a to od 27. 10. 2022 do 28. 11. 2022, nájemní smlouva na dobu určitou 5 + 5 let opce, podmínka složení kauce ve výši 300.000 Kč, s termínem podání nabídek do 29. 11. 2022.

Vzhledem k tomu, že záměr byl zveřejněný do 28. 11. 2022, Rada MČ Praha 1 usnesením číslo UR22_1349 ze dne 1. 11. 2022 schválila prodloužení o 29 dní. Dne 7.11.2022 byl na základě tohoto usnesení uzavřen dodatek k nájemní smlouvě - prodloužení nájmu na dobu určitou do 15.12.2022.

K uvedenému záměru došla nabídka od stávajícího uživatele s návrhem na pokračování nájmu, a to za zvýšené nájemné na 125.000 Kč/měsíc s tím, že žádá o možnost dorovnání, pokud by v rámci záměru bylo nabídnuto vyšší nájemné jiným uchazečem. Kauce ve výši 500.000 Kč složena již v průběhu nájmu, potvrzeno prohlášení navrhovatele o uplatnění smluvní pokuty ve výši 300.000 Kč v případě neuzavření smlouvy z jeho strany.

Další nabídka došla od společnosti Hana Atar s.r.o., IČ: 28384288, nabízený účel nájmu: restaurace se zaměřením na přípravu pizzy včetně prodeje kvalitních vín, nájemné nabízejí ve výši 2.200.000 Kč/rok. Kauce ve výši 300.000 Kč složena, prohlášení navrhovatele o uplatnění smluvní pokuty ve výši 300.000 Kč v případě neuzavření smlouvy z jeho strany potvrzeno.

	Nabízené nájemné za rok	m^2/rok	měsíc	m^2/měsíc
SÁRA s.r.o., IČ 62418700	1.500.000 Kč	15.060 Kč	125.000 Kč	1.255 Kč
Hana Atar s.r.o., IČ 28384288	2.200.000 Kč	22.088 Kč	183.333 Kč	1.841 Kč

Dle potvrzení FIN ze dne 1. 12. 2022 nájemné hrazeno stávajícím uživatelem řádně po celou dobu nájmu.

Doplnění ze dne 4. 1. 2023:

Společnost HANA Atar, s. r. o., resp. jeho jednatel byl informován o tom, že nebytový prostor je kolaudován jako prodejna a ochutnávka vín a s rozhodnutím Hygienické stanice hl. města Prahy o tom, že příprava a prodej pizzy je povolen jen za podmínky, že příprava a skladování komponent bude zajištěna na jiném vhodném místě (v sousední pizzerii).

Uchazeč na tuto informaci odpověděl, že je schopen tyto podmínky splnit a jeho nabídka nadále platí.

Na jednání KOMA se dostavil nájemce předmětného nebytového prostoru, zástupce společnosti SÁRA, s.r.o., a seznámil přítomné členy s bezproblémovým dlouholetým nájemním vztahem, kdy si řádně plní své povinnosti nájemce, v době epidemie covid nepožadoval žádné slevy od pronajímatele, což potvrzují zástupci Odboru technické a majetkové správy, nepropouštěl ani přes nepříznivou dobu své zaměstnance, uvádí, že jeho gastronomie je vysoce ceněna. Je ochoten dorovnat vítěznou nabídku, která vzešla ze zveřejněného záměru, tato možnost ale součástí záměru nebyla.

Členové KOMA pokládali hostovi své dotazy a poté, kdy host z jednání odešel, proběhla o této situaci diskuse. Členové KOMA se seznámili s vítěznou nabídkou, která neodpovídá představám MČ P1 o vhodném provozu na území MČ P1, nicméně je finančně zajímavější než nabídka současného nájemce.

V diskusi zaznívá, že je třeba si vážit spolehlivých a stabilních nájemců, kteří nabízejí kvalitní služby a řádně plní povinnosti nájemce po dlouhá léta, zároveň ale zaznívá i názor, že není vhodné souhlasit s argumentem stability, kdy kapitalismus je otevřená soutěž. Je poukázáno na podmínky kolaudace a hygieny v rámci omezení provozování hostinské činnosti v tomto prostoru jiným, nežli stávajícím nájemcem. Dále byly diskutovány referenční provozovny jednotlivých zájemců o tento prostor.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 nevyhodnotit záměr a vyhlásit nový adresný záměr pro stávajícího nájemce za minimální cenu ve výši nejvyšší nabídky obdržené v rámci stávajícího záměru - schváleno **Usnesení KOMA č. 16a/1/2023**

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 1 Zdržel se: 0 *Člen komise P. Čižinský hlasoval PROTI.*

11) U Lužického semináře 42 - nesouhlas vlastníka s přidáním nájemce

Předkladatel: M. Jirásková

Předmět nájmu: byt č. 1, vel. 2+kk ve 3. nadzemním podlaží, výměra cca 49,7 m^2 (vč. sklepní kóje 2 m^2). Nájemní smlouva ze dne 4. 1. 2002 na dobu neurčitou na základě kolaudačního rozhodnutí ze

dne 22. 8. 2001 (sloučení bytu nájemce s volným bytem), předcházela dohoda o užívání bytu vel. 1+1 ze dne 11. 6. 1985.

Aktuální nájemné za rok	m^2/rok	měsíc	m^2/měsíc
78.900 Kč	1.620 Kč	6.575 Kč	135 Kč

Smlouva bez kauce. Dle sdělení správce nájemce nedluží.

Nájemce žádá o společný nájem bytu se synem, v katastru nemovitostí je evidován jako vlastník objektu určeného k bydlení v Praze 8. Syn jako vlastník evidován není.

Spoluvlastník domu se společným nájmem nesouhlasí. MČ P1 je vlastníkem id. 18/19 domu.

Na jednání KOMA se dostavili oba žadatelé i zástupkyně spoluvlastníka id. 1/19 (na základě Plné moci). Zástupkyně spoluvlastníka uvádí, že nesouhlasí s připsáním syna nájemce jako nájemce společného, kdy v případě uplynutí nájemního vztahu se současným nájemcem, bude bytová jednotka nadále dlouhá desetiletí blokována dalším nájemcem. Dále uvádí, že současný nájemce je vlastníkem nemovitosti k bydlení v Praze 8 a nájemné ve výši 132 Kč/m^2/měsíc neodpovídá ani běžné výši obecního nájemného v Praze 1, které je 150 Kč/m^2/měsíc. Po uvolnění bytu současným nájemcem, žádá zástupkyně spoluvlastníka, aby byl tento pronajat formou komerčního výběrového řízení. A taktéž seznamuje členy komise s faktem, že o některou z bytových jednotek v domě mají zájem pro potřeby vlastní rodiny. Na zvýšení nájemného současnému nájemci netrvá.

Žadatelé o společný nájem bytu si nejsou vědomi vlastnictví nemovitosti ani na přímý dotaz předsedkyně komise a předloženému, v tu chvíli aktuálnímu, výpisu z katastru nemovitostí. O společný nájem bytu žádají z důvodů, které uvádějí, členům komise jsou známy, ale nemohou být uvedeny v tomto zápisu z důvodu ochrany osobních údajů žadatelů.

Členové komise přítomným hostům kladli další dotazy, poté, co hosté jednání opustili, proběhla mezi členy komise diskuse.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 respektovat nesouhlas spoluvlastníka s rozšířením nájemní smlouvy o dalšího nájemce – schváleno **Usnesení KOMA č. 11/1/2023**

Hlasování:
Pro: 5 Proti:0 Zdržel se: 1

14) Železářství Koula - Dušní 1

Předkladatel: M. Jirásková

Dle znaleckého posudku Ing. Bc. Zdeňka Stýbla, Určení místně obvyklého nájemného, ze dne 8.6.2022, byla stanovena obvyklá cena nájemného pro předmětný nebytový prostor na 542 Kč/m^2/měsíc. Nájemce prostoru uvádí, že 60% plochy pronajatého prostoru se nachází ve složitě přístupném suterénu, kde se nachází sklady a sociální zařízení. Navrhuje tak, aby částka 542 Kč/m^2/měsíc byla za suterénní prostory ponížena o 50%. Nájemné za přízemí 50 m^2 by tak činilo 50 x 542 = 27.100 Kč a nájemné za prostory v suterénu 75,3 m^2 by tak činilo 75,3 x 271 = 20.406 Kč, celkem tedy 47.506 Kč/měsíc. Nájemce dále uvádí, že součástí nebytového prostoru je památkově chráněný mobiliář, který je v jeho výlučném vlastnictví.

Nájemce prostoru se osobně dostavil na jednání KOMA, kde seznámil přítomné členy komise se situací v předmětném nebytovém prostoru, kdy například do dnešních dnů není zhojen účel nájmu i přesto, že SVJ v příslušném domě udělilo k této rekolaudaci souhlas a jediný, kdo zatím tento souhlas nedal, je právě MČ P1. Nebytový prostor je velmi kvalitně zrekonstruován včetně památkově chráněného mobiliáře. Členy KOMA jsou hostovi kladeny doplňující dotazy, zda je např. nájemce ochoten doplatit za rok zpětně nájemné, na což nájemce reaguje kladně v případě, že stanovené nájemné bude brát v potaz jeho návrh na ponížení obvyklého nájemného za suterénní prostory.

Po odchodu hosta z jednání ještě proběhla mezi členy dlouhá diskuse k tomuto případu, který byl již mnohokrát projednáván nejen na předchozích jednáních KOMA, ale i v dalších orgánech MČ P1, a vždy bez konkrétního výsledku. Členové KOMA se tak shodují na dalším postupu, který by mohl vést k dořešení této, pro obě strany nekomfortní situace.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 následující postup: navýšení nájmu na 67.000 Kč/měsíc dle znaleckého posudku s tím, že nájemce zajistí rekolaudaci nebytového prostoru na provoz vinotéky, k čemuž od MČ P1 obdrží souhlas a ve smlouvě o nájmu předmětného prostoru bude upraven účel nájmu. V případě neobdržení souhlasného stanoviska ze strany nájemce s tímto postupem do 31.3.2023 KOMA doporučuje Radě MČ P1 udělení výpovědi a vypsání výběrového řízení na pronájem předmětného nebytového prostoru. KOMA dále žádá Odbor technické a majetkové správy o zjištění stanoviska nájemce nejpozději do 31.3.2023 – schváleno

Usnesení KOMA č. 14/1/2023

Hlasování:
Pro: 6 Proti:0 Zdržel se: 0

4) Návrh 2 odborníků

Předkladatel: M. Jirásková

Na návrh předsedkyně KOMA došlo mezi všemi členy k dohodě, že návrhy se jmény odborníků včetně jejich životopisů, zašlou tajemnici komise P. Slukové všechny politické kluby do 24. 1. 2023. Na následném jednání KOMA dne 25. 1. 2023 budou odborníci z těchto návrhů postoupeni RMČ Praha 1.

5) Pravidla pro udělování slev

Předkladatel: M. Jirásková

Projednávání tohoto bodu bylo přerušeno do příštího jednání KOMA dne 25. 1. 2023.

18.05 hod – z jednání odešel P. Čižinský – přítomno 5 členů komise

6) Pštrossova 35 - ukončení nájmu nebytového prostoru - možnost úpravy na byt

Předkladatel: M. Jirásková

Předmět nájmu: nebytová jednotka číslo 1508/104 ve 2. nadzemní podlaží domu, výměra cca 113,6 m^2. Nájemce: MUDr. Jan Horal, IČ 44817894.

Nájemce původně uzavřel dne 13. 2. 1995 Smlouvu o vybudování bytu s ordinací a o budoucí smlouvě nájemní č. 0-95/001, která s týkala závazku stavebníka a budoucího nájemce, vybudovat na vlastní náklad a dle studie dispozičního řešení byt s ordinací v 1. patře nemovitosti, o celkové výměře cca 239,5 m^2 (z toho tvoří 128,6 m^2 byt a 131 m^2 ordinace), nájemní vztah na dobu neurčitou**,** smlouva o nájmu bytu s ordinací č. B-95/078 byla uzavřena dne 28. 8. 1995, následně dodatkem č.1 byla opravena výměra nebytové části na 117,1 m^2.

Dne 22. 11. 2006 byla uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostorů č. N-06/115, jejímž předmětem byl nebytový prostor o celkové výměře cca 113,6 m^2, ve 2. nadzemním podlaží (dle prohlášení vlastníka), účel užívání ordinace lékaře, nájemní vztah na dobu neurčitou (usnesení číslo u05_0272 ze dne 18. 4. 2005).

Kolaudační rozhodnutí ze dne 18. 10. 2006, který se povoluje užívání bytu č. 1 (byt má ve vlastnictví) a ordinace lékaře.

Aktuální nájemné za rok	m^2/rok	měsíc	m^2/měsíc
41.964 Kč	369 Kč	3.497 Kč	30,78 Kč

Společenství vlastníků jednotek: ANO, MČ P1 odvádí do fondu oprav částku ve výši 54.528 Kč/rok, tj. 40 Kč/m^2/měsíc.

Nájemce žádá o ukončení nájemního vztahu, a to během roku 2023 (k 30. 6. 2023), z důvodu ukončení své činnosti na uvedené adrese. Datum ukončení je nájemcem zdůvodněno náročností uvolnění nebytových prostor, prodeje přístrojů a materiálu. Nájemce dále uvádí ve své žádosti, bude-li MČ Praha 1 plánovat převedení těchto prostor do bytového fondu, měl by jeho syn se svou ženou o pronájem těchto prostor zájem.

Dle sdělení FIN nájemce nedluží.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 zachování této jednotky jako ordinace – schváleno
Usnesení KOMA č. 6/1/2023

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0

7) Rybářský domeček - návrh dalšího postupu

Předkladatel: M. Jirásková

KOMA bere na vědomí uzavřené smlouvy o výpůjčce a spolupráci, obě ze dne 16.6.2021, končící ke dni 31.3.2023, pro zapsaný spolek s názvem Junák – český skaut, Skautský institut z.s., se sídlem

Staroměstské náměstí 4/1, Praha 1 na dům na adrese U Sovových mlýnů 1, č.p. 134, parc. č. 788, k.ú. Malá Strana, tzv. „Michnovský letohrádek – Rybářský domeček“.

Mezi členy proběhla živá diskuse ohledně dalšího využití tohoto objektu.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 zahájit přípravu participace na budoucí využití Rybářského domečku – schváleno **Usnesení KOMA č. 7/1/2023**

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0

8) Na Poříčí 37 - VŘ na pronájem bytů

Předkladatel: M. Jirásková

Usnesením číslo UR22_1371 ze dne 8. 11. 2022 bylo vyhodnoceno výběrové řízení na pronájem bytů, a to poř. č. 4/9-10/2022, byt č. 7 v domě č. p. 1061, k. ú. Nové Město, Na Poříčí 37, Praha 1, o dispozici 1 + 1 a velikosti cca 33,00 m^2 ve 3. nadzemním podlaží (+ 1/2 předsíně společné s bytovou jednotkou č. 6 ve 3. NP cca 2,50 m^2).

Došla jedna nabídka s nabídkou nájemného ve výši 24.600 Kč/měsíc, tj.745 Kč/m^2/měsíc.

Projednávání bylo přerušené s tím, že se má vyžádat stanovisko oddělení, právního, kontroly a stížností s ohledem na správnost nabídky. Vzhledem k závěru oddělení právního, kontroly a stížností, že zájemce nevyplněním kolonek v čl. VII. Přihlášky deklaroval, že nevlastní nemovitost ani družstevní podíl, v opačném případě by kolonky měly být vyplněny, uvedl tak, v přihlášce nepravdivé údaje a naplnil důvod pro vyloučení z výběrového řízení.

Rada MČ Praha 1 usnesením číslo UR22_1451 ze dne 6. 12. 2022 rozhodla nevybrat uchazeče u tohoto bytu, informovat žadatele a zajistit vrácení kaucí.

Mezi členy komise proběhla diskuse o této podané nabídce.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 zařadit předmětnou bytovou jednotku do výběrového řízení na komerční pronájem bytů – schváleno **Usnesení KOMA č. 8/1/2023**

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0

9) Smlouva o nájmu nebytových prostor

Předkladatel: M. Jirásková

Vedoucí OTMS P. Vaněk seznámil přítomné členy komise s návrhy aktualizovaných Smluv o nájmu nebytových prostor. V živé diskusi mezi členy zaznívají různé návrhy, např. zda je k nájmům nebytových prostor nutný souhlas SVJ v domě, případně rozšíření výpovědních důvodů a další.

KOMA přerušuje projednávání tohoto bodu do příštího jednání KOMA a členové zašlou své doplňující připomínky k návrhům těchto smluv tajemnici P. Slukové do 24. ledna 2023.

10) Zlatnická 8 - 1kk + osoby

Předkladatel: M. Jirásková

Předmět nájmu: bytová jednotka číslo 1129/16 ve 3. nadzemním podlaží domu, o vel. 1 + kk, výměra cca 30,60 m^2. Jedná se o byt, který nájemce získal na základě výběrového řízení bytů ke komerčnímu pronájmu, a to dle usnesení číslo UR21_1002 ze dne 24. 8. 2021. Nájemní smlouva ze dne 13. 10. 2021 na dobu určitou 10 let.

Aktuální nájemné za rok	m^2/rok	měsíc	m^2/měsíc
198.240 Kč	6.478 Kč	16.520 Kč	539 Kč

Dle sdělení FIN nájemce nedluží.

Nájemce žádá o povolení spolubydlení třem osobám, jejichž totožnost členové KOMA znají, nejsou ale z důvodu ochrany osobních údajů uvedena v tomto zápisu. Nájemce čestně prohlašuje, že tyto osoby budou v bytě bydlet bezplatně, bez nároků na nájemné, dávky atd.

Dle čl. IV. část B) odst. 1) nájemní smlouvy: "Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách".

Ke dni podpisu nájemní smlouvy nebyly uvedeny žádné osoby, které by spolu s nájemcem byt užívaly. Takže v tomto případě pronajímatel si v souladu s ustanovením § 2272 odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vyhrazuje souhlas s přijetím nových členů do nájemcovy domácnosti; souhlas pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

Mezi přítomnými členy proběhla diskuse a vzhledem k dispozici bytu (1 + kk a výměra cca 30,6 m^2) se počet osob jeví jako nepřiměřený velikosti tohoto bytu.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 nesouhlasit s přijetím dalších členů domácnosti – schváleno
Usnesení KOMA č. 10/1/2023

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0

18.45 hod – na jednání se vrátil P. Čižinský – přítomno 6 členů komise

12) Jindřišská 23 - pilot - pronájem nebytového prostoru do oprav

Předkladatel: M. Jirásková

Vedoucí OTMS prezentoval přítomným členům volný nebytový prostor po bývalém Karmelitánském nakladatelství a seznámil je s návrhy řešení ve věci jeho dalšího pronájmu. Mezi členy následně proběhla živá diskuse ve věci jeho využití. Předseda Komise pro obchod a služby p. Motl požadoval posouzení tohoto prostoru pro občanskou vybavenost v Komisi pro obchod a služby.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 vyhlásit dvoukolové výběrové řízení na dostavbu a pronájem nebytové jednotky v domě č.p. 875, k.ú. Nové Město, Jindřišská 23 – schváleno
Usnesení KOMA č. 12/1/2023

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 1 Zdržel se: 0

13) Malostranská Beseda – valorizace

Předkladatel: M. Jirásková

Členům KOMA je předloženo k projednání, zda bude u nájemce Malostranská Beseda přistoupeno k odpuštění valorizace nájemného. K tomuto bodu proběhla diskuse, P. Vlasák uvádí, že vzhledem k eliminaci postcovidového neutěšeného stavu v kultuře, navrhuje pro Malostranskou Besedu snížení valorizace nájemného.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 nájemné valorizovat – schváleno Usnesení KOMA č. 13/1/2023

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 1 Zdržel se: 0

19.05 hod – z jednání odešel P. Čižinský – přítomno 5 členů komise

15) Stavební úpravy nebytového prostoru Tomášská 10

Předkladatel: T. Macháček

T. Macháček se dotazuje přítomného vedoucího OTMS P. Vaňka na rozsah a důvod probíhajících oprav v uvolněném nebytovém prostoru v domě Tomášská 10 a taktéž na další nakládání s tímto prostorem. A. Mešťák Fraňková má na P. Vaňka dotaz, jak mohl úřad objektivně posoudit nabídky na opravu nebytového prostoru, když každá z firem dodala naceněný zcela jiný výkaz prací. P. Vaněk seznamuje přítomné členy se situací v tomto prostoru, o nutnosti konkrétních oprav a následném vypsání záměru na jeho pronájem. Dále uvedl, že výměnu elektroinstalace zajišťuje OTMS vždy před novým pronájmem, pokud stav elektroinstalace neumožňuje připojení dříve odmontovaného elektroměru.

KOMA bere na vědomí důvody stavebních úprav nebytového prostoru v domě Tomášská 10 a doporučuje Radě MČ P1 vyhlásit neadresný záměr na pronájem tohoto prostoru – schváleno
Usnesení KOMA č. 15/1/2023

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0

16) Různé

- KLUB ŠATLAVA, Saská

Předkladatel: A. Mešťák Fraňková

A. Mešťák Fraňková předložila k projednání KOMA následující podnět. Nebytový prostor byl pronajat na základě rozhodnutí rady - číslo UR16_0405 ze dne 11.04.2016 formou Smlouvy o výpůjčce pro KLUB ŠATLAVA z.s., IČ 04204344 - za účelem realizace klubové činnosti spočívající ve společenském setkávání členů spolku bez hudební produkce, k občerstvení možné podávat jen nápoje, nikoliv za účelem podnikání. Bohužel v tomto nebytovém prostoru probíhá naprosto natvrdo hudební klub s ozvučením, za které by se nemusela stydět Lucerna. Svým konáním dlouhodobě terorizuje obyvatele okolních domů. Vedení radnice s tímto problémem bylo v minulém volebním období seznámeno, nicméně ke změně činnosti klubu nedošlo a hudební produkce probíhá dál, jak je vidět z přiloženého programu na leden. Přesto v tomto nebytovém prostoru nedošlo k výpovědi.

Uvedený podnět p. Mešťák Fraňkové je živě diskutován mezi všemi přítomnými členy, na mnohé je dotazován i vedoucí OTMS P. Vaněk. V diskusi zaznívají názory, že tento klub je mezi místními obyvateli velmi oblíben, ale na druhou stranu hrubě porušuje svým provozem účel sjednané činnosti.

KOMA přerušuje projednávání tohoto bodu do příštího jednání 25. ledna 2023 a tajemnice komise P. Sluková zajistí účast zástupce dotčených obyvatel a zástupce Klubu Šatlava.

- Stany na terase Kněžského refektáře na Petříně

Předkladatel: A. Mešťák Fraňková

A. Mešťák Fraňková předložila k projednání KOMA následující podnět. Celá terasa je zastavěna jakýmisi velikými stany – při místním šetření v našem domě vztahujícím se k povrchu dvora - vzhledem k vleklým obstrukcím ze strany památkářů, mi bylo sděleno Ing. Půlpánovou (MHMP OPP), na dotaz, jak je možné, že na Petříně se tyčí takováto monstra - že dostávají výzvy k odstranění, ale nereagují na ně. Takže se ptám kde je pravda - má nájemce závazné stanovisko na zastavění terasy těmito monstry? Ví městská část, co se děje v jejích nebytových prostorách?

K uvedenému podnětu proběhla mezi přítomnými členy diskuse.

KOMA doporučuje prověřit, zda umístění stanů je v souladu s názorem památkové péče a zda je povoleno – schváleno	**Usnesení KOMA č. 16c/1/2023**

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0

- Vnější vzhled nebytových prostor v majetku MČ P1

Předkladatel: A. Mešťák Fraňková

A. Mešťák Fraňková předložila k projednání KOMA následující podnět. Tento bod se týká nebytových prostor v majetku městské části - jejich vnějšího vzhledu, který se stává součástí portálu domu a podléhá schvalovacím řízením OPP. Při žádosti o grant na magistrát jsme zjistili, že všechny nebytové prostory u nás v domě (Mostecká 55), mají portály "vyzdobeny" bez závazného stanoviska - takže jsme o grant přišli. Podotýkám, že za reklamu jsou považovány i vývěsní štíty a označení provozovny. Považuji tuto zjištěnou skutečnost za velmi závažnou a navrhuji prověřit, jak jsou nebytové prostory v majetku městské části pronajímány, zda jsou nájemci upozorněni, že jim jsou pronajaty prostory, kde vše - i to, co je na portále podléhá schvalovacím řízením památkářů. V situaci, kdy MČ Praha 1 nepočítá s dalšími granty na obnovu bytového fondu, začnou se i další vlastníci domů obracet na magistrát a dopadnou jako my. Navrhuji zmapování nebytových prostor, kterých se to týká zaměstnanci OTMS a následné provedení místních šetření členy komise.

K tomuto podnětu proběhla krátká diskuse mezi předkladatelkou a vedoucím OTMS P. Vaňkem.

- **Karmelitská 30 – vyhodnocení dvou záměrů na pronájem nebytových prostor**

Předkladatel: M. Jirásková

V uvedeném domě jsou v přízemí celkem 4 nebytové jednotky, z toho 3 "volné" (101, 102 a 103), jeden (103) je ještě neoprávněně užíván společností LIEMARS, s.r.o. (šperky).
Prostory potřebují rekonstrukci, nicméně do výběrového řízení (záměru) je bylo možné dát nyní s tím, že 101 a 102 nabídnout jen dočasně, např. na dobu neurčitou a čekat na vyklizení 103 a souběžně připravovat rekonstrukci všech tří tak, aby se stavebně propojily (historicky tomu tak zřejmě bylo). Získali bychom poměrně lukrativní velký nebytový prostor na Malostranském náměstí. Velmi by prostoru prospělo, kdyby se obchodní parter sjednotil i ve spolupráci s památkáři, teď je venkovní vzhled naprosto nedůstojný.

- nebytová jednotka číslo 270/101 v 1. nadzemním podlaží domu, výměra cca 63,9 m^2, kolaudovaný stav: prodejna, MČ Praha 1 odvádí do fondu oprav částku ve výši 26.838 Kč/rok, (tj. 35 Kč/m^2/měsíc).

Bývalý nájemce: NLFF s.r.o., IČ: 27257851, účel nájmu: prodejna značkového módního oblečení a doplňků, prodej předmětů vyráběných v chráněných dílnách , tj. předměty představující tradiční pražskou kulturu a kulturu české země jako jsou historické obrázky či různé upomínkové předměty s tématikou Prahy, prodej časopisů, tabákových výrobků, map, pohledů, nealkoholických a v minimální míře i alkoholických nápojů, prodej jízdenek MHD, usnesením číslo UR19_1049 ze dne 5. 11. 2019 výpověď, probíhala soudní řízení, vyklizení bylo provedeno výkonem rozhodnutí dne 4. 8. 2022.

Původní nájemné/rok	Nájemné m^2/rok	Nájemné/měsíc	Nájemné m^2/měsíc
1.074.948 Kč	16.822 Kč	89.579 Kč	1.402 Kč

Rada MČ Praha 1 usnesením číslo UR22_1299 ze dne 25. 10. 2022 schválila záměr na pronájem uvedeného nebytového prostoru, nájemní smlouva na dobu neurčitou, podmínka složení kauce ve výši 150.000 Kč.

Záměr poř. č. 112/11-12/2022/Z byl dle § 36, odst. (1) zákona čís. 131/2000 Sb. zveřejněný na úřední desce Úřadu městské části Praha 1, a to od 7. 11. 2022 do 8. 12. 2022 s tím, že nabídky (vyjádření) se mají podat do 9. 12. 2022.

K tomuto záměru došla jedna nabídka, a to od společnosti:

- Lenka Říhová, IČ: 75848317, účel nájmu: prodejní galerie, prodej autorského skla, porcelánu, obrazů, šperků, designových doplňků do interiéru a upomínkových předmětů, prezentace výtvarníků formou autorských výstav, prodej balených nápojů, čokolády a cukrovinek, nájemné nabízí ve výši 32.000 Kč/měsíc, kauce 150.000 Kč složena.

Jméno žadatele, IČ	Nájemné/rok	Nájemné m^2/rok	Nájemné/měsíc	Nájemné m^2/měsíc
Lanka Říhová, IČ: 75848317	384.000 Kč	6.009 Kč	32.000 Kč	501 Kč

- nebytová jednotka číslo 270/102 v 1. nadzemním podlaží domu, výměra cca 17,5 m^2, kolaudovaný stav: prodejna textilu, MČ Praha 1 odvádí do fondu oprav částku ve výši 7.350 Kč/rok, (tj. 35 Kč/m^2/měsíc).

Bývalý nájemce: TRIANGLE HOLDIN, spol. s r.o., IČ: 62578847, účel nájmu: prodej českého granátu, stříbra a jantaru, usnesením číslo UR22_0344 ze dne 22. 3. 2022 výpověď, soudní řízení, nakonec vyklidili dobrovolně dne 29. 8. 2022.

Původní nájemné/rok	Nájemné m^2/rok	Nájemné/měsíc	Nájemné m^2/měsíc
600.708 Kč	34.326 Kč	50.059 Kč	2.861 Kč

Rada MČ Praha 1 usnesením číslo UR22_1299 ze dne 25. 10. 2022 schválila záměr na pronájem uvedeného nebytového prostoru, nájemní smlouva na dobu neurčitou, podmínka složení kauce ve výši 70.000 Kč.

Záměr poř. č. 113/11-12/2022/Z byl dle § 36, odst. (1) zákona čís. 131/2000 Sb. zveřejněný na úřední desce Úřadu městské části Praha 1, a to od 7. 11. 2022 do 8. 12. 2022 s tím, že nabídky (vyjádření) se mají podat do 9. 12. 2022.

K tomuto záměru došly dvě nabídky, a to od společností:

- Pirohy s.r.o., IČ: 09893717, účel nájmu: prodej vlastních cukrářských a pekárenských výrobků, horkých koblih a pirohů v konceptu přímého prodeje - take away, prodej kávy Segafredo-Zanetti, nájemné ve výši 47.000 Kč/měsíc, nájemní smlouva na dobu neurčitou, na vlastní náklady prostor zrenovují a rekolaudují, kauce ve výši 70.000 Kč složena

- Artdecon s.r.o., IČ: 17768977, účel nájmu: prodejna české keramiky a českých řemesel - ČESKÉ ŘEMESLO, nájemné ve výši 15.100 Kč/měsíc, nájemní smlouva na dobu neurčitou, investice do zhodnocení ve výši cca 200.000 Kč, kauce ve výši 70.000 Kč složena

Jméno žadatele, IČ	Nájemné/rok	Nájemné m^2/rok	Nájemné/měsíc	Nájemné m^2/měsíc
Pirohy s.r.o., IČ: 09893717	564.000 Kč	32.229 Kč	47.000 Kč	2.686 Kč

Artdecon s.r.o., IČ: 17768977	181.200 Kč	10.354 Kč	15.100 Kč	863 Kč

O vhodném využití těchto nebytových prostor proběhla mezi přítomnými členy diskuse.

KOMA doporučuje Radě MČ P1 nevyhodnotit záměry a vyhlásit nové záměry respektující deklarovaný cíl MČ P1, posoudit účelnost a efektivnost budoucího pronájmu jednotek každé zvlášť nebo jako zcelené, i s ohledem na potřeby občanské vybavenosti v lokalitě – schváleno
Usnesení KOMA č. 16e/1/2023

Hlasování:
Pro: 5 Proti: 0 Zdržel se: 0

.
Na závěr předsedkyně KOMA poděkovala přítomným za účast na jednání a v 19.50 hod. jej ukončila.

ověřovatel zápisu: předsedkyně komise:

…….. ……..
Mgr. Tomáš Macháček Mgr. Monika Jirásková

Příští komise se koná ve středu 25.1.2023 od 16.00 hod.