

z jednání Komise majetkové Rady MČ Praha 4 ze dne 15. 4. 2019

Pozvánka s programem a přílohami byly rozeslány elektronicky.

Přítomni: JUDr. Viktor Derka, Ing. Daniel Kunc, Tomáš Chaloupka, Daniel Černý, Ing. Michal Rajnyš, Martin Innemann, Bc. Vladislav Čermín, MBA, RNDr. Dušan Brabec, Ivana Kozáková (tajemnice komise), Radovan Vašek (host), Ing. arch. Petra Sladká (veřejnost) [přítomna po dobu projednávání bodu č. 2 programu dle usnesení komise č. 4/1], Ing. Tomáš Papáček (veřejnost) [přítomen po dobu projednávání bodu č. 2 – 4 programu dle usnesení komise č. 4/1]

Omluveni: MUDr. Klára Cingrošová

Program jednání:

1. Schválení programu jednání.
2. Diskuse k nájmu budovy ÚMČ Praha 4.
3. Projednání konkrétních záměrů dispozice s nemovitým majetkem svěřeným do správy MČ Praha 4:
 - žádost společnosti LOGIK, s.r.o. o odkup pozemku parc. č. 206/1 se stavbou bez č.p./č.e., ul. Krumlovská (u č.p. 527), katastrální území Michle, Praha 4,
 - informace o nabídkových řízeních na pronájem nebytových prostor.
4. Různé.

Jednání komise bylo zahájeno v 17:00 hodin.

Ad 1) Na návrh předsedy komise bylo hlasováno o změně a doplnění programu jednání. Bylo navrženo projednat materiály v následujícím pořadí:

- bod 2. Žádost společnosti LOGIK, s.r.o. o odkup pozemku parc. č. 206/1 se stavbou bez č.p./č.e., ul. Krumlovská (u č. p. 527), katastrální území Michle, Praha 4.
- bod 3. Diskuze k nájmu budovy ÚMČ Praha 4.
- bod 4. Informace k návrhu p. MST Mgr. Lukáše Zichy dále již nerealizovat prodej dalších bytových jednotek.
- bod 5. Projednání konkrétních záměrů dispozice s nemovitým majetkem svěřeným do správy MČ Praha 4:
 - informace společnosti KAPTEN s.r.o. k podrobnému záměru na využití pozemku, který žádají odkoupit, tj. části pozemku parc. č. 2896/1 v kat. území Michle, Praha 4 (dle usnesení 3/3 ze 3. zasedání komise ze dne 18. 3. 2019),
 - informace o nabídkových řízeních na pronájem nebytových prostor.
- bod 6. Různé.

Usnesení č. 4/1: Doplněný program jednání byl jednomyslně schválen (8-0-0).

Ad 2) Žádost společnosti LOGIK, s.r.o. o odkup pozemku parc. č. 206/1 se stavbou bez č.p./č.e., ul. Krumlovská (u č.p. 527), v kat. území Michle, Praha 4.

Společnost LOGIK, s.r.o. má od MČ Praha 4 nájemní smlouvou ze dne 28. 6. 2001 pronajatý pozemek parc. č. 206/1, se stavbou bez č.p./č.e. (bývalá kotelna u domu Krumlovská 527), vše k. ú. Michle, Praha 4. Výměra nebytových prostor činí 83,40 m², výměra pozemku 293 m²). Účelem nájmu je provozování grafického studia pro reklamní, grafické a poradenské

účely (doba nájmu určitá – 25 let s účinností od 1. 7. 2001, tj. do 30. 6. 2026, nájemné 15.281 Kč/měsíc bez DPH, tj. 183 Kč/m²/měsíc bez DPH, nájemné je řádně hrazeno).

V objektu je umístěna výměňková a předávací stanice, které jsou ve vlastnictví společnosti 4-Energetická, a.s. a nejsou součástí nájmu. Nájemní smlouvou je sjednáno, že nájemce je povinen umožnit obsluhu zařízení přístup do prostoru. Tato zařízení by nebyla předmětem prodeje. Kupující souhlasí (v případě prodeje) se zápisem výhrady vlastnictví vlastníkoví tepelného zařízení a dále se zápisem věcného břemene spočívajícího v právu vlastníka umístit a provozovat toto zařízení a v právu chůze za účelem přístupu (zápisem do katastru nemovitostí).

Usnesení č. 4/2: Komise majetková doporučuje Radě MČ Praha 4 zvážit prodej pozemku se stavbou na základě doložení konkrétní studie, která bude předložena k vyjádření Komisi pro územní rozvoj a následně předložit zákonným postupem Zastupitelstvu MČ Praha 4 návrh na prodej nemovitostí (8-0-0).

Ad 3) Diskuze k nájmu budovy ÚMČ Praha 4.

Předseda komise přednesl informaci o nájmu budovy ÚMČ Praha 4, resp. nebytových prostor v budově Antala Staška 2059/80b, Praha 4. Smlouva je uzavřená na dobu určitou 35 let od 2. 8. 2011 s tím, že dobu nájmu je možné za podmínek uvedených ve smlouvě prodloužit o dalších 10 let.

Usnesení č. 4/3: Komise majetková doporučuje Radě MČ Praha 4 provést analýzu realitního trhu pronájmu srovnatelných nemovitostí a jeho předpokládaného vývoje a zvážit zahájení jednání o změně podmínek nájemní smlouvy, spočívajících zejména ve snížení nájemného (8-0-0).

Ad 4) Informace k návrhu p. MST Mgr. Lukáše Zichy dále již nerealizovat prodej dalších bytových jednotek.

Na základě sdělení Mgr. Lukáše Zichy, místostarosty s kompetencí ve věcech majetkových, že již nebude realizován prodej bytových jednotek, a to ani volných, tak jak tomu bylo v minulém období, zpracoval OOM návrh materiálu na jednání Rady městské části Praha 4. Je navrhováno, že uvolněné bytové jednotky v domech ve správě jednotlivých společenství vlastníků jednotek již nebudou předmětem prodeje, ale MČ Praha 4 je bude dále pronajímat, a to po zajištění jejich oprav a funkčnosti.

V minulém období již nebyl realizován prodej obsazených bytových jednotek oprávněným uživatelům, neboť se jedná o nájemce, kteří v minulosti nabídku na odkup bytové jednotky neakceptovali, popř. nesplňovali podmínky dané „Prováděcím předpisem“. Prodej byl realizován pouze u volných bytových jednotek, a to na základě zveřejněného záměru za nejvyšší nabídku kupní ceny.

Městská část Praha 4 v současné době disponuje s celkovým počtem 1899 bytů/bytových jednotek. Z toho v objektech škol 60 bytů, v domech s pečovatelskou službou 245 bytů a v domech ve správě SVJ 96 bytových jednotek.

Je nutné zajistit, aby městská část Praha 4 měla dostatek bytů, kdy z celkového počtu bytů/bytových jednotek, je jen 1498 bytů v „běžných“ bytových domech. Vzhledem k velikosti městské části Praha 4 a počtu obyvatel, lze považovat za rizikový stav, kdy se městská část Praha 4 zbavuje zbývajících bytového fondu, neboť má mimo jiné, i povinnost starat se o dostupnost bydlení svých obyvatel, kteří nejsou s ohledem na svůj věk, zdravotní stav a sociální postavení schopni si zajistit bydlení vlastními silami.

V případě, že nebude realizován prodej volných bytových jednotek, bude nutné zároveň schválit úpravu rozpočtu na rok 2019. Ve schváleném finančním plánu ekonomické činnosti

městské části Praha 4 na rok 2019 má OOM schválen příjem z prodeje budov a bytů ve výši 48.000.000 Kč. V současné době OOM eviduje 7 volných bytových jednotek v domech ve správě společenství vlastníků jednotek. Předpokládaný příjem z prodeje je cca 20.000.000 Kč. V případě, že tyto jednotky budou ponechány v majetku MČ Praha 4, bude nutné před pronájmem zajistit jejich kompletní opravu. Předpokládaná výše nákladů na jejich opravu činí cca 4.000.000 Kč.

Usnesení č. 4/4: Komise majetková doporučuje Radě MČ Praha 4 pozastavit prodej bytových jednotek do vytvoření analýzy nákladů a zisků spojených s pronájmem nebo prodejem bytových jednotek v domech, kde již došlo k částečné privatizaci bytového fondu a bylo založeno společenství vlastníků jednotek. Komise majetková zároveň doporučuje analyzovat finanční plán ekonomické činnosti MČ Praha 4 v souvislosti s poklesem příjmů v případě ukončení prodeje jednotek a do doby zpracování analýzy nepředkládat materiál na ukončení prodeje bytového fondu k projednání Zastupitelstvu MČ Praha 4 (8-0-0).

Ad 5) Projednání konkrétních záměrů dispozice s nemovitým majetkem svěřeným do správy MČ Praha 4:

1. Informace společnosti KAPTEN s.r.o. k podrobnému záměru na využití pozemku, který žádají odkoupit, tj. části pozemku parc. č. 2896/1 v kat. území Michle, Praha 4 (dle usnesení 3/3 ze 3. zasedání komise ze dne 18. 3. 2019).

Na základě požadavku komise (usnesení 3/3 z 3. zasedání komise ze dne 18. 3. 2019) zaslala společnost KAPTEN s.r.o., e-mailem ze dne 28. 3. 2019, sdělení k využití pozemku. Společnost uvádí, že v případě odkoupení pozemku by bylo zajištěno odstranění stávajících nepovolených staveb, opravení poškozeného oplocení a vrat areálu. Dále by byly provedeny částečné terénní úpravy, které by umožnily realizaci rozšíření sportovního areálu Beach Tennis Kapitol, konkrétně o 2 nezastřešené tenisové kurty o rozměrech 40 x 20 m s umělou trávou. Tato hřiště by mohla i mimo sezónu sloužit jako malé víceúčelové hřiště, včetně malého skladu a zázemí (malá šatna z unimobuněk apod.).

V souvislosti s tímto doplněním OOM požádal Odbor kanceláře starosty – odd. pozemků, územního rozvoje a památkové péče o vyjádření, zda je uvažovaný záměr společnosti v souladu s předchozím stanoviskem odboru ze dne 15. 2. 2019, resp. ze dne 9. 10. 2017. OKAS ve svém vyjádření uvádí, že pokud by byly nezastřešené tenisové kurty řešeny v rámci parku Kapitol a sloužily by návštěvníkům, bylo by jejich využití podmíněně přípustné, v případě, že by byly kurty součástí oploceného soukromého areálu Beach Tennis Kapitol, bylo by jejich umístění nepřípustné. Dále uvádí, že posuzovat soulad s územně plánovací dokumentací je na území hl. m. Prahy kompetentní pouze odbor územního rozvoje MHMP.

Usnesení č. 4/5: Komise majetková nedoporučuje Radě MČ Praha 4 prodej předmětných pozemků s přihlédnutím k účelu využití dle územního plánu a doporučuje Radě MČ Praha 4 vyčlenit finanční prostředky na úpravu prostoru a prostor začlenit do parku Kapitol (7-0-0) [člen komise Tomáš Chaloupka cca v 19:15 opustil jednání komise, čímž se počet přítomných členů komise snížil na 7 osob].

2. Informace o nabídkovém řízení zveřejněném na úřední desce MČ Praha 4 pod poř. č. ZP NP 37/19 – pronájem nebytové jednotky v domě Na Klaudiánce 784/28, katastrální území Podolí, Praha 4.

Záměr pronájmu byl zveřejněn od 25. 2. 2019 do 26. 3. 2019, bez stanovení minimální ceny nájemného.

ZP NP 37/19 – nebytová jednotka č. 784/301 – 127,6 m² (91,92 m² v přízemí, 36,68 m² v suterénu) v domě Na Klaudiánce 784/28 k. ú. Podolí, Praha 4.

Byla přijata 1 nabídka.

Žadatel – ScrumWare s.r.o., IČ: 05071232, se sídlem Červená Skála 350, Řež - Husince.

Společnost nabízí za pronájem prostoru částky:

120 Kč/m²/měsíc, tj. 11.030 Kč/měsíc bez DPH, 13.346 Kč/měsíc s DPH (za přízemí),
60 Kč/m²/měsíc, tj. 2.141 Kč/měsíc bez DPH, 2.591 Kč/měsíc s DPH (za suterén).

Účel nájmu – prodejna a sklad. Společnost se zabývá vývojem mobilních aplikací a vývojem podnikových systémů na míru. Společnost není v likvidaci, není vedena v insolvenčním rejstříku a má potřebná oprávnění na vykonávanou činnost. Podmínkou podání žádosti je složení jistoty ve výši 5.000 Kč. Správní firma potvrdila, že jistota byla uhrazena. Podmínky záměru byly splněny.

Usnesení č. 4/6: Komise majetková doporučuje uzavřít nájemní vztah se žadatelem o pronájem (7-0-0).

Ad 6) V rámci bodu programu Různé přednesl člen komise Ing. Daniel Kunc krátce k diskusi otázku vlastnictví veřejných prostranství na území městské části a problematiku následného potenciálního soudního vymáhání bezdůvodného obohacení. Následovala krátká rozprava k věci.

Člen komise Bc. Vladimír Čermín následně krátce uvedl k diskusi otázku stížností pana C., načež následovala krátká rozprava.

Posléze nevznesl žádný člen komise požadavek k projednání dalších záležitostí.

Jednání Komise majetkové MČ Praha 4 konané dne 15. 4. 2019 bylo ukončeno v 19:45 hodin.

JUDr. Viktor Derka
předseda Komise majetkové
Rady městské části Praha 4

Ivana Kozáková
tajemnice komise