

z jednání Komise majetkové Rady MČ Praha 4 ze dne 18. 3. 2019

Pozvánka s programem a přílohami byly rozeslány elektronicky.

Přítomni: JUDr. Viktor Derka, MUDr. Klára Cingrošová, 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)

Omluveni:

Program jednání:

1. Schválení programu jednání.
2. Projednání záměru prodeje akcií společnosti 4-Energetická, a.s.
3. Projednání konkrétních záměrů dispozice s nemovitým majetkem svěřeným do správy MČ Praha 4:
  - žádost společnosti KAPTEN s.r.o. o odkup částí pozemku parc. č. 2896/1 v katastrálním území Michle, Praha 4,
  - žádost nájemce bytu v domě Týmlova 359/16, katastrální území Michle, Praha 4 o zachování sníženého nájemného.
4. Různé.

Jednání komise bylo zahájeno v 17:00 hodin.

Ad 1) Na návrh předsedy komise bylo hlasováno o programu jednání s doplněným 3. bodem programu jednání o 3. odrážku týkající se informace o nabídkovém řízení zveřejněném na úřední desce MČ Praha 4 pod poř. č. ZP NP 21/19 až 25/19 – pronájem nebytových prostor v objektech ve dvoře domu Mečislavova 414, katastrální území Nusle, Praha 4.

Usnesení č. 3/1: Doplněný program jednání byl jednomyslně schválen (9-0-0).

Ad 2) Předseda komise přednesl informaci o záměru MČ Praha 4 na prodej akcií společnosti 4-Energetická, a.s. a seznámil členy komise s návrhem usnesení, které činí přílohu tohoto zápisu. Proběhla diskuse k tomuto tématu. RNDr. Brabec navrhl jako protinávrh k navržené nejnižší kupní ceně akcií ve výši 20 mil. Kč stanovit jako nejnižší kupní cenu 24 mil. Kč. O tomto návrhu bylo hlasováno s výsledkem 3-0-6. Změna návrhu usnesení nebyla přijata.

Usnesení č. 3/2: Komise majetková doporučuje provedení úprav zadávací dokumentace veřejné soutěže na prodej akcií společnosti 4-Energetická, a.s. dle přílohy tohoto zápisu (6-1-2).

Ad 3)

1. Žádost společnosti KAPTEN s.r.o. o odkup částí pozemku parc. č. 2896/1 v katastrálním území Michle, Praha 4.

Společnost KAPTEN s.r.o. má od MČ Praha 4 nájemní smlouvou ze dne 6. 1. 2016 pronajatou část pozemku parc. č. 2896/1, k. ú. Michle, Praha 4 (3.117 m<sup>2</sup>) pro provozování sportoviště (doba nájmu neurčitá, výpovědní lhůta 3 měsíce). Společnost opakovaně žádá o koupi pozemku. Důvodem je zájem o rozšíření sportovního areálu společnosti, který s předmětným pozemkem sousedí, konkrétní záměr využití neuvádí. Dle geometrického plánu z r. 2017 se jedná o pozemky parc. č. 2896/5 (3.224 m<sup>2</sup>) a 2896/6 (3 m<sup>2</sup>). Odbor stavební vydal souhlas s dělením pozemku. Z hlediska územního plánu jsou v kategorii výjimečně přípustného funkčního využití mimo jiné dětská hřiště a nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. Znaleckým posudkem z r. 2017 byla kupní cena stanovena na 5.350.000 Kč (1.658 Kč/m<sup>2</sup>). Radě MČ Praha 4 bylo navrženo zveřejnit záměr prodeje

a stanovit minimální cenu ve výši 2.020 Kč/m<sup>2</sup>. Rada MČ Praha 4 rozhodla záměr prodeje nezveřejnit.

Usnesení č. 3/3: Komise majetková navrhuje vyžádat od společnosti podrobný záměr využití pozemku, který společnost požaduje odkoupit (9-0-0).

2. Žádost nájemce bytu v domě Týmlova 359/16, katastrální území Michle, Praha 4 o zachování sníženého nájemného.

Nájemce bytu č. xxx (3+1, 86,95 m<sup>2</sup>, xxx) v domě Týmlova 359/16, Praha 4 – Michle, paní J. F. xxxxxx požádala dopisem ze dne 6. 2. 2019 o zachování sníženého nájemného (jediná uživatelka bytu, nejedná se o byt sociální). Dům je zařazený do privatizace (5 bytových jednotek, 4 prodané).

Původní výměra bytu byla 54,70 m<sup>2</sup>. Byt byl na základě žádosti nájemkyně sloučen se sousedním bytem a dalšími nevyužívanými prostory (prádelna, společné WC, část chodby). Nájemní smlouva k nově vybudovanému bytu byla uzavřena **2. 11. 2005**, po úpravách provedených nákladem nájemkyně (uvádí, že náklady činily 700.000 Kč, ty však nikdy nebyly doloženy). Vzhledem k úpravám bytu vlastním nákladem bylo stanoveno smluvní nájemné ve výši **20 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** (doba nájmu neurčitá).

V roce 2013, kdy bylo zvyšováno nájemné u nájemců s nízkým smluvním nájemným (na které se nevztahoval zákon o jednostranném zvyšování nájemného do roku 2012), byl nájemkyni zaslán návrh na dohodu o zvýšení nájemného **z 23,36 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc na 114,87 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** (v té době obvyklou, resp. stagnující regulovanou výši dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného). Nájemkyně navrhla nájemné výši 40 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Po dalším jednání přijala návrh MČ Praha 4 a **od 1. 1. 2014** byl uzavřen dodatek č. 1 k nájemní smlouvě, kterým bylo sjednáno nájemné ve výši **114,87 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**.

Již v lednu 2014 však požádala o snížení nájemného. Rada MČ Praha 4 rozhodla vyhovět. Byl uzavřen dodatek č. 2 k nájemní smlouvě, kterým byla stanovena platba nájemného ve výši **65 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**, na dobu jednoho roku – **od 1. 3. 2014 do 28. 2. 2015**.

Stejná situace se opakovala v lednu 2015 a v lednu 2017. Žadatelce bylo vždy vyhověno a byl uzavřen dodatek č. 3 na prodloužení doby sníženého nájemného ve výši **65 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** na dva roky – **od 1. 3. 2015 do 28. 2. 2017** a následně dodatek č. 4 za stejné nájemné na další dva roky – **od 1. 3. 2017 do 28. 2. 2019**.

Jako důvody vždy uváděla, že jejím příjmem je pouze starobní důchod, že zvýšení nájemného by pro ni bylo likvidační a že její zdravotní stav je špatný. U bytu nebyla evidovaná pohledávka, nájemné bylo pravidelně placeno. Zásadně odmítala přijmout jinou bytovou náhradu.

J. F. byl v r. 2010 byt nabízen ke koupi v rámci 4c) vlny privatizace bytového fondu. O koupi bytu neprojevila zájem vzhledem k finanční a sociální situaci. O koupi bytu požádala v r. 2016 a 2017, ale požadovala podmínky r. 2010. Bylo jí sděleno, že z důvodu, že nevyužila nabídku k odkupu v původně stanovené lhůtě, bylo Radou MČ Praha 4 rozhodnuto, že bytová jednotka bude ponechána ve vlastnictví MČ P4.

Naposledy se nájemkyně obrátila na Radu MČ Praha 4 se žádostí o prodloužení doby sníženého nájemného (na dobu neurčitou) dopisem ze dne **6. 2. 2019**, se shodným odůvodněním žádosti jako v předchozích případech.

V současné době hradí nájemné ve výši **67,29 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** (5.639 Kč + 494 Kč služby).

**Od 1. 3. 2019 má být placeno nájemné ve výši 114,87 Kč m<sup>2</sup>/měsíc (9.626 Kč)**, jehož účinnost byla postupně dodatky k nájemní smlouvě odložena od původně dohodnuté doby 1. 3. 2014 (tj. po dobu pěti let). Od 1. 3. 2019 bude nájemné navýšeno o 3.987 Kč/měsíc.

Nájemné obvyklé v místě a čase je nyní 135 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, což by činilo 11.313 Kč/měsíc. Žadatelka nedoložila ani neuvedla, zda využila možnost požádat o příspěvek na bydlení a zda ten jí byl poskytnut, nedoložila aktuální výši důchodu. Uvádí, že není schopna hradit

nájemné, ale opakovaně žádala o odkoupení bytu. Neprojevila zájem o umístění v domě s pečovatelskou službou ani o menší byt. Pravidelně platí nájemné, není v insolvenční nebo v registru osob v exekuci. Je vlastníkem nemovitosti k rekreaci v obci Přehovzdí č. ev. 12, okr. Kolín.

Usnesení č. 3/4: Komise majetková nedoporučuje vyhovět žádosti (9-0-0).

3. Informace o nabídkovém řízení zveřejněném na úřední desce MČ Praha 4 pod poř. č. ZP NP 21/19 až 25/19 – pronájem nebytových prostor v objektech ve dvoře domu Mečislavova 414, katastrální území Nusle, Praha 4.

Záměr pronájmu byl zveřejněn od 7. 2. 2019 do 26. 2. 2019, bez stanovení minimální ceny nájemného.

**ZP NP 21/19** – nebytový prostor č. 802 – 193 m<sup>2</sup> (119 m<sup>2</sup> v přízemí, 74 m<sup>2</sup> v suterénu) v objektu bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 273/8, k. ú. Nusle, Praha 4.

Byla přijata 1 nabídka.

Žadatel – Angels Wheels s.r.o., IČ: 02020581, se sídlem Mečislavova 414/11, Praha 4.

Společnost nabízí za pronájem prostoru částky:

130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 4.160 Kč/měsíc bez DPH, 5.034 Kč/měsíc s DPH,

100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 8.700 Kč/měsíc bez DPH, 10.527 Kč/měsíc s DPH,

80 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 5.920 Kč/měsíc bez DPH, 7.163 Kč/měsíc s DPH.

Účel nájmu – kancelář, dílna a sklady. Společnost se zabývá vyplétáním a prodejem motocyklových (paprskových – drátových) kol na závodní motocykly (motokros, supermoto, enduro). Společnost není v likvidaci, není vedena v insolvenčním rejstříku a má potřebná oprávnění na vykonávanou činnost. Podmínky záměru byly splněny.

**ZP NP 22/19** – nebytový prostor č. 807 – 53 m<sup>2</sup> v objektu bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 273/7, k. ú. Nusle, Praha 4.

Byla přijata 1 nabídka.

Žadatel – EMME SPORT s.r.o., IČ: 27211959, se sídlem Mečislavova 414/11, Praha 4.

Společnost nabízí za pronájem prostoru částku 175 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 9.275 Kč/měsíc bez DPH, 11.223 Kč/měsíc s DPH.

Účel nájmu – kanceláře – administrativní zázemí společnosti. Společnost se zabývá prodejem sportovních potřeb pod značkou „EMME“, která je registrována na Úřadu průmyslového vlastnictví a dlouhodobě působí na trzích ČR i Evropy. Společnost není v likvidaci, není vedena v insolvenčním rejstříku a má potřebná oprávnění na vykonávanou činnost. Podmínky pronájmu byly splněny.

**ZP NP 23/19** – nebytový prostor č. 805 – 82 m<sup>2</sup> v objektu bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 273/8, k. ú. Nusle, Praha 4

Městská část Praha 4 neobdržela žádnou nabídku.

**ZP NP 24/19** – nebytový prostor č. 806 – 22 m<sup>2</sup> v objektu bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 273/8, k. ú. Nusle, Praha 4.

Byla přijata 1 nabídka.

Žadatel – L. P., IČ: 13795431, se sídlem Za zelenou liškou 547/4, Praha 4.

Žadatel nabízí za pronájem prostoru částku 60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 1.320 Kč/měsíc bez DPH, 1.597 Kč/měsíc s DPH.

Účel nájmu – sklad chovatelských potřeb. Žadatel není veden v insolvenčním rejstříku a má potřebná oprávnění na vykonávanou činnost. Podmínky pronájmu byly splněny.

**ZP NP 25/19** – nebytový prostor č. 808 – 126 m<sup>2</sup> (116 m<sup>2</sup> v 1. patře, 8 m<sup>2</sup> v přízemí) v objektu bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 273/7, k. ú. Nusle, Praha 4.

Byla přijata 1 nabídka.

Žadatel – Hightech Development s.r.o., IČ: 24778761, se sídlem Janovského 979/11, Praha 7.

Společnost nabízí za pronájem prostoru částku 150 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, tj. 18.900 Kč/měsíc bez DPH, 22.869 Kč/měsíc s DPH.

Účel nájmu – kanceláře – administrativní zázemí společnosti. Společnost se zabývá výrobou zdravotnických prostředků. Společnost není v likvidaci, není vedena v insolvenčním rejstříku a má potřebná oprávnění na vykonávanou činnost. Podmínky pronájmu byly splněny.

Usnesení č. 3/5: Komise majetková doporučuje uzavřít nájemní vztahy se žadatelem o pronájem (9-0-0).

Ad 4) Na návrh RNDr. Brabce bylo hlasováno o změně programu – zařazení do 3. bodu programu 4. odrážku s následujícím textem: informace o nebytovém prostoru (jednotce) č. 798/302 v přízemí domu 5. května 798/62, katastrální území Nusle, Praha 4. Účel nájmu – stravovací zařízení, nájemní smlouva z 22. 4. 2015.

Usnesení č. 3/6: Změna programu byla jednomyslně schválena (9-0-0).

RNDr. Brabec informoval komisi o tom, že provozovna je již přibližně půl roku prázdná a není nájemcem užívána za účelem, ke kterému byla pronajata. Komise byla informována, že nájemné je řádně hrazeno.

Usnesení č. 3/7: Komise majetková doporučuje zjistit záměr nájemce s dalším užíváním nebytového prostoru a v případě, že se nevyjádří, zvážit výpověď z nájmu (9-0-0).

Žádný člen komise nevznesl požadavek k projednání dalších záležitostí.

Členové komise byli informováni, že další jednání komise se bude konat dne 15. 4. 2019.

Jednání Komise majetkové MČ Praha 4 konané dne 18. 3. 2019 bylo ukončeno v 18:45 hodin.

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

Ivana Kozáková  
tajemnice komise

## Usnesení

Komise majetková vyjadřuje souhlas se záměrem prodeje akcií emitovaných společností 4-Energetická, a.s., v souladu s čímž navrhuje provedení následujících úprav zadávací dokumentace veřejné soutěže na prodej akcií emitovaných společností 4-Energetická, a.s.

- 1) *Nejnižší přípustnou kupní cenu akcií stanovit ve výši 20.000.000 Kč. (viz. bod 2.2. Nejnižší přípustná kupní cena Výzvy k podání žádostí o účast)*
- 2) *Nejvyšší přípustnou cenu tepla stanovit v úrovni 664 Kč/GJ bez DPH. (viz. bod 2.3. Nejvyšší přípustná cena tepla Výzvy k podání žádostí o účast)*
- 3) *Minimální roční obrat navrhovatele z podnikání v oboru výroba tepelné energie a rozvod tepelné energie stanovit ve výši alespoň 200.000.000. Kč. (viz. bod 3.3.3. Ekonomická kvalifikace Výzvy k podání žádostí o účast)*
- 4) *Váhy hodnotících kritérií pro hodnocení nabídek upravit takto:*

<i>Nabízená kupní cena</i>	<i>40 %</i>
<i>Maximální výše ceny tepla</i>	<i>40 %</i>
<i>Doba zachování ceny tepla</i>	<i>20 %</i>

*(viz článek 9. Hodnocení nabídek, Výzvy k podání žádostí o účast)*
- 5) *Znění bodu 9.1.2 Maximální výše ceny tepla Výzvy k podání žádosti nahradit tímto novým zněním:*

*„Nominální hodnota kritéria pro hodnocení v rámci kritéria maximální výše ceny tepla odpovídá nabízené maximální výši ceny tepla navrhovatele po odečtení konstanty ve výši 500 Kč představující aproximaci proměnných (variabilních) nákladů společnosti 4-Energetická, a.s. na dodání 1 GJ tepla bez DPH.*

*Navrhovatel je oprávněn nabízet maximální výši ceny tepla pouze v korunách českých a haléřích s přesností na dvě desetinná místa. Nejvyšší přípustná cena tepla je uvedena v bodě 2.3 této výzvy.*

*Vzhledem k tomu, že u tohoto kritéria má nejvhodnější nabídka nejnižší hodnotu, získá hodnocená nabídka bodovou hodnotu, která vznikne násobkem 40 a poměru hodnoty hodnocené nabídky k nejvhodnější nabídce v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria (nejvhodnější nabídka v rámci tohoto dílčího hodnotícího kritéria, tj. nabídka s nejnižší maximální výší ceny tepla, získá 40 bodů).“*

## Důvodová zpráva

Cílem městské části Praha 4 je realizovat prodej 4-Energetické v novém otevřeném výběrovém řízení formou prodeje společnosti jako celku. Výběrové řízení má reflektovat potřebu získání zkušeného a ekonomicky silného vlastníka tak, aby byly zajištěny plynulé dodávky tepla pro obyvatele Prahy 4. Zároveň v zájmu odběratelů 4-Energetické je dosáhnout prodejem společnosti i snížení ceny tepla pro konečné spotřebitele.

Ad 1) Navrhuje se stanovit nejnižší přípustnou kupní cenu akcií ve výši určené znaleckým posudkem společnosti APELEN Valuation a.s., znalecký ústav pro obor ekonomika č. 695-23/2019, konkrétně 20.000.000 Kč. Tato výše se nachází cca 800.000 Kč pod tržní hodnotou společnosti dle výše uvedeného znaleckého ocenění, což odráží finanční zájmy městské části na prodeji akcií za přiměřenou hodnotu. V důsledku zakotveného mechanismu pro růst ceny pro konečné odběratele, jakož též toliko odhadní a obtížněji přezkoumatelné povaze navrženého variantního ohodnocení společnosti s přihlédnutím k podmínkám městské části Praha 4 dle návrhu smlouvy o závazcích při výrobě a prodeji tepla znalcem po zaokrouhlení ve výši 17.500.000 Kč, se navrhuje tuto skutečnost neodrážet v minimálních podmínkách účasti v soutěži, a tudíž toto hledisko přenechat náležité aplikaci samotným soutěžitelům v navrhované veřejné soutěži.

Ad 2) Vzhledem k cíli výběrového řízení snížit cenu tepla pro konečné odběratele se navrhuje stanovit nejvyšší přípustnou cenu tepla ve výši ceny konečné tepla společnosti 4-Energetické, a.s. pro rok 2018. Vyšší hranice ceny tepla by nedávala záruku, že výsledkem řízení bude snížení ceny tepla. Dle smlouvy je ovšem dále možno cenu za teplo zvyšovat v návaznosti na případný růst spotřebitelských cen (viz bod 3.3. smlouvy o závazcích při výrobě a prodeji tepla).

Ad 3) Cílem výběrového řízení je získat ekonomicky silného vlastníka. Vzhledem k tomu, že roční obrat společnosti 4-Energetická, a.s. se pohybuje v úrovni cca. 100 mil. Kč, nebylo by logické prodávat akcie společnosti kupujícímu s nižším obratem, než má společnost sama. Obrat by zároveň měl být dostatečně vyšší než je obrat samotné prodávané společnosti, aby nebyl další provoz závodu ohrožen. Z toho důvodu se navrhuje stanovit hranici obratu kupujícího ve výši cca dvojnásobku společnosti, která je předmětem prodeje.

Ad 4 a 5) Nastavení hodnotících kritérií musí směřovat k dosažení cíle prodeje, jímž je mimo jiné dosažení snížení koncové ceny tepla pro zákazníky. Navržené poměrové hodnocení obsažené v prvním návrhu výzvy k tomuto cíli nevede, protože je větší bodové ohodnocení stanoveno pro kupní cenu akcií a zejména u kupní ceny akcií lze očekávat relativně nízký základ a relativně větší rozdíly v nabídkách. Kritérium ceny tepla je znevýhodněno tím, že cena má vysoký základ a lze očekávat relativně menší rozdíly v nabízených nejvyšších přípustných cenách tepla. Z variantního propočtu vyplynulo, že aby došlo alespoň ke srovnání vah obou kritérií (cena za akcie versus cena tepla) je nutné upravit nastavení kritérií tak, jak je v návrhu usnesení uvedeno. Hodnota proměnných nákladů na výrobu 1 GJ tepla (hodnota nakoupeného plynu, tepelné a elektrické energie) se navrhuje odečíst proto, že tato hodnota je víceméně objektivně daná, za daných vnějších podmínek ji nelze významněji ovlivnit směrem dolů. Proto by nebylo logické zahrnovat tuto část hodnoty do hodnocení nabídek.