22. zasedání Zastupitelstva Městské části Praha 5 dne 19. 12. 2017

Interpelace

Bc. Martin Damašek, M.A.

radní MČ Praha 5

Věc: Zrušení veřejné soutěže a vypsání nové na pronájem NP Stroupežnického 10

Vážený pane radní,

rád bych Vám tímto adresoval několik dotazů týkajících se pronájmu nebytových prostor ve Stroupežnického 10, u nichž je možné označit postup radnice MČ Praha 5 i s ohledem na Vaše odpovědi k důvodu zrušení veřejné soutěže na pronájem tohoto nebytového prostoru jako velmi netransparentní a nestandardní.

1. Pokud jde o záměr pronájmu na adrese Stroupežnického 10, kde byla donedávna provozována problematická kavárna, kolaudační souhlas je dle informací uvedených v záměru udělen pro provozování kavárny, galerie a multifunkčního prostoru. Proč se tedy bude posuzovat atraktivnost a vhodnost projektu pro MČ Praha 5, když kolaudační souhlas již sám o sobě spektrum možných podnikatelských činností zúžil takovým způsobem, kdy se projekty budou svým charakterem podobat? Proč se postupuje dvoukolově, když je jasné již nyní, na co se daná nemovitost bude pronajímat? Proč se nesoutěží pouze na cenu, kde minimální cenou je cena v místě a čase obvyklá? Cituji v této souvislosti vyjádření pana starosty Richtera z roku 2016 k důvodům dvoukolového výběru: „Chceme tím zajistit vliv městské části na pokrytí služeb a nabídky v dané lokalitě, jen tak můžeme vyjít vstříc poptávce místních obyvatel. Pokud budeme vědět, že v místě je příliš bufetů, ale chybí opravna obuvi, upřednostníme opravnu obuvi. Nebo budeme mít za určitých podmínek možnost zachovat původní, již fungující provoz, pokud řádně platí nájem a lidé jsou s ním spokojeni.“ Je tedy zjevné, že pokud má radnice MČ Praha 5 v plánu touto dvoukolovou soutěží něco ovlivňovat, určitě to nebude „pokrytí služeb a nabídky v dané lokalitě“, když záměr pronájmu, jak jsem již zmínil, jasně definuje, jakou činnost je možné v prostoru provozovat.
2. Jak se dospělo k ceně 2.500,- Kč/m2/rok za nebytové prostory? Je to cena v místě a čase obvyklá? Rád bych tímto požádal o zaslání podkladových materiálů, resp. analýzy, jak se k této ceně dospělo.
3. Proč u pozemku parc. č. 2921 není také cena kalkulována za metr čtvereční, aby tuto cenu bylo možné porovnat s cenou v místě a čase obvyklou a také s cenou za vnitřní nebytové prostory?
4. Pokud jde o plot a v záměru uváděný nezbytný souhlas stavebního úřadu, tak stavba plotu do výšky 2 m nevyžaduje podle novely stavebního zákona z letošního roku povolení ani ohlášení na stavebním úřadu. Navíc jde o dočasnou stavbu uvnitř vnitrobloku – jedné parcely, plot tedy nesousedí s jakýmkoliv jiným pozemkem. Proč je tento požadavek souhlasu stavebního úřadu zanesen do záměru? V případě, že stavební úřad povolení nevydá, jak MČ Praha 5 zajistí, aby obyvatelé bytů mohli vnitroblok opět využívat, a to odděleně od budoucího provozovatele nebytového prostoru?
5. Co se týče hodnotícího kritéria „atraktivita“: Jaká je definice, metodika, přístup a dílčí subkritéria k hodnocení takto subjektivně nastaveného neurčitého a netransparentního hodnotícího kritéria? Netransparentní hodnotící kritérium pro účastníky má za následek netransparentní soutěž a odrazení účastníků již před podáním nabídek. Budete např. považovat za atraktivní nabídku spolku Ber život sportovně, resp. společnosti Dudes & Barbies s.r.o., která zvlášť hrubě porušovala nájemní smlouvu, hrubě narušovala soužití s nájemníky bytů daného domu, její aktivity byly nejen v tomto nebytovém prostoru ukončeny na základě pokynu orgánů státní správy z důvodů porušování zákonů, společnosti, jejíž představitelé ve zrušené veřejné soutěži nabízeli jiným potenciálním účastníkům úplatu za to, že se soutěže nezúčastní, společnosti, která do dnešního dne nevyklidila předmětný nebytový prostor po ukončení nájemní smlouvy, i když jí to nájemní smlouva jasně ukládá?
6. Z daného záměru není jasný účel, pro který je nebytový prostor pronajímán. Jedná se o komerční pronájem? Pokud ano, proč se hodnotí atraktivita a nikoliv výše nabídnutá cena, kde minimum by měla být cena v místě a čase obvyklá, od které se lze odchýlit pouze při jasném vysvětlení, které není součástí záměru? Nebo se jedná o pronájem neziskovému sektoru, kde by se měla hodnotit atraktivita, ale pak je daná cena irelevantní? Jak bude hodnotící komise hodnotit 2 nabídky, když jedna z nabídek bude v prvním kole více atraktivní, ale nabídne nižší cenu v kole druhém? Nic z uvedeného není v záměru vysvětleno! Z tohoto důvodu je soutěž netransparentní a nepřezkoumatelná.
7. Záměr dále uvádí nájem *„…na dobu neurčitou (do doby realizace investičního záměru na daném území) s šesti měsíční výpovědní lhůtou…*
   1. Co znamená slovní spojení „*do doby realizace investičního záměru na daném území“?* O jakém investičním záměru se mluví, je to tedy pronájem na dobu neurčitou nebo určitou? Toto je nestandardní a netransparentní délka pronájmu.
   2. Na základě jakých podkladů jste uvedl ve veřejném záměru demolici či odstranění nebytového objektu – prostoru ev. č. 904, který navazuje na nemovitost Stroupežnického 493/10, Praha 5 – Smíchov. Kdy a kým tak bylo rozhodnuto? Kdy demolice proběhne? Za 2 až 3 roky? Tento dům přeci vůbec není součástí investiční akce nazvané Smíchov City, je na jiné parcele a od plánovaného Smíchov City ho dělí celá řada dalších parcel různých vlastníků. Toto ustanovení odrazuje zájemce, protože se z prezentovaného pronájmu na dobu neurčitou stává nejistá budoucnost. Proč Rada MČ Praha 5 neodsouhlasila smlouvu na dobu určitou již od samého začátku, aby zájemci měli jistotu doby pronájmu v případě větších investic do nemovitosti?
8. Proč se změnily podstatným způsobem parametry od předchozí vypsané veřejné soutěže na tento stejný nebytový prostor? Například v první výzvě se nehovořilo o žádné demolici, nebyly potřeba žádné reference či zdůvodňování atraktivity projektu. Proč tedy MČ Praha 5 požaduje podklady ke  schopnostem realizovat daný projekt a případné reference, když toto v minulosti nikdy nepožadovala po předchozím nájemníkovi?
9. Proč se stejným způsobem, tedy dvoukolově, nepostupuje i u pronájmu letohrádku Portheimka, kde se tato cenná nemovitost přepustí bez jakékoliv soutěže nadaci, kterou zastupuje předseda stejné politické strany jako je starosta MČ Praha 5 pan Richter a jakákoliv soutěž o projekty je eliminována již v samotném   
   počátku, nehledě na posouzení atraktivnosti a výši cenové nabídky? Navíc se tomuto subjektu poskytne dotace ve výši 13.000.000,- Kč pro období tří let, nízké poplatky za energie a bezplatný pronájem daného nebytového prostoru. Proč i zde neproběhla obdobná dvoukolová veřejná soutěž, jako nyní probíhá u výše zmíněného prostoru ve Stroupežnického ulici? Je to nekonzistentní přístup radnice MČ Praha 5, který vyvolává mnoho důvodných otázek o netransparentním postupu.

Z výše uvedených důvodů se domnívám, že uvedená soutěž na pronájem nebytového prostoru v ulici Stroupežnického je netransparentní, nehospodárná, nepřezkoumatelná a jejím jediným evidentním cílem je odradit všechny potenciální uchazeče a pronajmout daný prostor   
předchozímu nájemníkovi, o čemž svědčí i fakt, že předcházející nájemník si s jistotou tohoto postupu ani neráčel odstěhovat vybavení, které tam dodnes zanechal, i když byla nájemní smlouva ukončena již k 30. září 2017!

Závěrem bych rád zopakoval a zdůraznil, že původní nájemce prostoru – spolek Ber život sportovně, resp. společnost Dudes & Barbies s.r.o., zvlášť hrubě porušovala nájemní smlouvu, hrubě narušovala soužití s nájemníky bytů daného domu, které si na její chování řadu měsíců opakovaně radnici MČ Praha 5 stěžují, její aktivity byly nejen v tomto nebytovém prostoru ukončeny na základě pokynu orgánů státní správy z důvodů porušování zákonů, její představitelé ve zrušené veřejné soutěži nabízeli jiným potenciálním účastníkům úplatu za to, že se soutěže nezúčastní, společnost do dnešního dne nevyklidila předmětný nebytový prostor po ukončení nájemní smlouvy, i když jí to nájemní smlouva jasně ukládá. Nájemníci navíc jasně na starostou svolaném setkání s Vámi, pane Damašku, panem starostou Richterem a pí. Priečinskou jasně sdělili, že si pokračování podnikatelských aktivit subjektů napojených na pana Lukáše Žďárského a Jakuba Dolejše v tomto domě výslovně nepřejí. Pro připomenutí ke svému vystoupení připojuji i otevřený dopis nájemníků bytů domu Stroupežnického 10 starostovi Pavlu Richterovi, který v říjnu 2017 v kopii obdrželi i všichni zastupitelé MČ Praha 5.

Předem děkuji za vyjádření a odpovědi na výše položené dotazy.

Mgr. Lukáš Budín

Člen ZMČ Praha 5

V Praze dne 19. 12. 2017

Příloha: Otevřený dopis nájemníků bytů domu Stroupežnického 10 starostovi MČ Praha 5