

Důvodová zpráva

Tento materiál je předkládán RMČ Praha 10 z důvodu plánované změny provozování objektu č. p. 1796 na pozemku parc. č. 345 vše v k. ú. Záběhllice „Studentský dům“ z CSOP v Praze 10, p. o. na nového provozovatele PRAHA 10 - Majetková, a. s.

Do 30. 4. roku 2020 bude RMČ Praha 10 předložen návrh nové nájemní smlouvy na provozování objektu č. p. 1796 na pozemku parc. č. 345 vše v k. ú. Záběhllice „Studentský dům“ mezi MČ Praha 10 a společností PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Do 30. 4. roku 2020 bude RMČ Praha 10 předložen návrh dohody o skončení stávající nájemní smlouvy na provozování objektu č. p. 1796 na pozemku parc. č. 345 vše v k. ú. Záběhllice „Studentský dům“ mezi MČ Praha 10 a CSOP v Praze 10, p. o.

Se shora uvedenou změnou smluvních vztahů bude nezbytné dořešit i řadu souvisejících opatření, a to zejména převedení movitého majetku souvisejícího s objektem na nového provozovatele a převod resp. ukončení stávajících smluvních vztahů souvisejících s provozováním tak, aby od 1. 9. 2020 mohl být novým provozovatelem nastaven nový ekonomičtější model provozování objektu č. p. 1796 na pozemku parc. č. 345 vše v k. ú. Záběhllice „Studentský dům“ (*příloha č. 1* tohoto materiálu). V této souvislosti budou zejména ukončeny všechny smluvní vztahy týkající se dosavadního využívání kapacit objektu a novým provozovatelem budou nastaveny od 1. 9. 2020 vztahy nové. Při změnách však budou zohledněny ubytovací vztahy k naplnění stávajícího studentského programu m. č. Praha 10 „Studentský dům Záběhlická“

Nově uzavírané nájemní smlouvy se studenty budou vždy na dobu určitou, a to na jeden akademický rok, poté co student splní podmínku doložení potvrzení o studiu. Ubytovací kapacity Studentského a učitelského domu budou nabídnuty i zájemcům z řad pedagogů základních a mateřských škol zřizovaných MČ Praha 10.

Návrh na rekolaudaci Studentského domu zpracovaný společností PRAHA 10-Majetková, a.s.

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Vršovická 68/1429

Praha 10 - Vršovice

101 38

IČ: 272 05 703

DIČ: CZ27205703

Společnost je zapsaná pod spisovou značkou B 9712 vedenou u Městského soudu v Praze

Studentský dům

REKOLAUDACE NA UBYTOVNU PRO VEŘEJNOST

Koncept: *Smlouva o nájmu*

- Nájemné hrazené P10 – Majetkovou a.s. 20 000 Kč bez DPH
- Režijní náklady hrazené P10 – Majetková a.s.
- Běžné opravy a údržba hrazené P10 – Majetková a.s.
- Nulová měsíční správní odměna
- Vybrané nájemné z lůžek náleží P10 – Majetkové a.s.
- MČ Praha 10 platí jen za lůžka zařazené do programu podpory studentů z dětských domovů atd.
- V případě ubytování studentů zařazených do programu zajišťuje MČ Praha 10 sociální odbor sociální pracovníci pro tyto studenty

Základní povinnosti mandátáře:

- o Převzetí nemovitosti od současného správce budovy vč. dokumentace
- o Zajištění dodávky médií a předání kopií smluv MČ Praha 10
- o Zajištění pravidelného a mimořádného úklidu, údržbu a revize
- o Zabezpečit denně 24 hodin havarijní službu
- o Zabezpečit min. noční ostrahu objektu
- o Obstarání správy nemovitosti v oblasti ekonomické
- o V místě spravované nemovitosti a ve stanovené době zajišťovat pravidelně minimálně 4 dny v týdnu po dobu 4 hodin čas pro styk s nájemci a veřejností

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Vršovická 68/1429

Praha 10 - Vršovice

101 38

IČ: 272 05 703

DIČ: CZ27205703

Společnost je zapsaná pod spisovou značkou B 9712 vedenou u Městského soudu v Praze

Způsob převzetí objektu: Za účasti zástupců stran přebírajících, předávajících a zástupců Městské části Prahy 10 dojde k předání objektu vč. požadované dokumentace. O předání budou sepsány předávací protokoly.

Požadovaná dokumentace:

- Projektová dokumentace objektu
- Pasporty domu a jednotek
- Revizní zprávy, pasporty a revizní knihy, protokoly o funkčních zkouškách
- Podnájemní smlouvy, seznam podnájemců, složky jednotlivých podnájemců
- Seznam měřidel a jejich stav a životnost, vč. revizních zpráv
- Klíče od uzamykatelných částí objektu
- Provozní řády
- Soupis hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku
- Uzavřené smlouvy s dodavateli vč. faktur od ledna 2019
- Seznam případných neplatičů
- Další dokumenty, které by vyžadovalo účetní oddělení (např. účetní závěrky, výsledky hospodaření, pokladní knihy)

Odhadované ROČNÍ režijní náklady:

Voda	120 000,00 Kč
Elektrická energie	156 000,00 Kč
Teplo + teplá voda	300 000,00 Kč
Ostraha	480 000,00 Kč
Revize a opravy	216 000,00 Kč
CELKEM	1 272 000,00 Kč

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Vršovická 68/1429

Praha 10 - Vršovice

101 38

IČ: 272 05 703

DIČ: CZ27205703

Společnost je zapsaná pod spisovou značkou B 9712 vedenou u Městského soudu v Praze

Návrh: *Rekolaudace studentského domu na ubytovnu pro veřejnost.*

- Pokud by došlo k rekolaudaci, znamenalo by to vyšší zájem o ubytování (vyšší obsazenost) a vyšší částky za lůžka/jednotky (vyšší výnosy).

Předpokládané roční výnosy

Pro veřejnost – 31 lůžek při ceně 6 500 Kč za lůžko

- o 70 % obsazenost – **1 432 200,- Kč**

Pro sociální program – 5 lůžek při ceně 3 900,- Kč za lůžko

- o 100% obsazenost – **234 000,- Kč**
- o V případě, že se ukáže na začátku akademického roku, že studentů v programu bude méně, tyto lůžka se převedou na pronájem veřejnosti

Rekolaudace klubovny na konferenční místnost.

- o Konferenční místnost by bylo možné pronajímat veřejnosti a tím získat dodatečný výnos.
- o Cena za hodinu pronájmu konferenční místnosti pro 10-20 lidí se pohybuje kolem 500 Kč.
- o Pronájem techniky – od 300 Kč do 1 500 Kč dle typu.
- o Výnos z pronájmu náleží P10 – Majetkové a.s.
- o Roční předpokládaný výnos **240 000,- Kč**

Pronájem 3 parkovacích míst na dvoře

- o Při 1 500,- Kč/měsíc/1 místo – **54 000,- Kč**

PRAHA 10 - Majetková, a.s.

Vršovická 68/1429
 Praha 10 - Vršovice
 101 38

IČ: 272 05 703

DIČ: CZ27205703

Společnost je zapsaná pod spisovou značkou B 9712 vedenou u Městského soudu v Praze

Rekolaudace půdního prostoru na ubytovací jednotky.

- Zde by se dala vytvořit další 4 lůžka, která by přinesla dodatečný roční výnos ve výši cca 300 000 Kč (nezapočítáno do celkové bilance)

Dodatečné výnosy:

- využití pračky a sušičky – 50 Kč/použití (nezapočítáno do celkové bilance)

Výnosy a náklady MČ Praha 10 za rok

VÝNOSY	
Nájemné	240 000 Kč
NÁKLADY	
Sociální lůžka (max. částka)	234 000 Kč
Hospodářský výsledek	6 000 Kč

Výnosy a náklady PRAHA 10 – Majetková a.s. za rok

VÝNOSY	
nájem lůžko komerční	1 692 600,00
nájem lůžko sociální	234 000,00
nájem druhé budovy	240 000,00
pronájem park. místa	54 000,00
NÁKLADY	
náklady režie	1 272 000,00
náklady mzdové	360 000,00
náklady úklid	300 000,00
nájem MČ	240 000,00
Hospodářský výsledek	48 600 Kč