

Důvodová zpráva

Důvodem pro předložení materiálu Radě MČ Praha 10 je schválení a uzavření Dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor č. 2023/OHS/0749 ze dne 26. 4. 2023 (dále jen „dodatek“).

Na základě usnesení RMČ č. 0224/RMČ/2023 ze dne 13. 4. 2023 byla mezi MČ Praha 10 a společností CARPET INVEST s.r.o., se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 110 00, IČO: 01760068 (dále jen „pronajímatel“) uzavřena smlouva o nájmu prostor č. 2023/OHS/0749 ze dne 26. 4. 2023, a to jako nástroj naplnění potřeby zajistit kancelářské a další prostory v objektu, který je vhodný pro zajištění kontinuálního chodu úřadu MČ Prahy 10 a pro poskytování služeb obyvatelům.

Návrh smlouvy, který byl součástí výzvy uveřejněné MČ Praha 10 na profilu zadavatele a jejímž cílem bylo nalézt postupem mimo režim zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek náhradní prostory, nepředpokládal, že by v rámci tohoto smluvního vztahu byl využit režim osvobození nájemného od daně z přidané hodnoty dle §56 a odst. 1 zákona o DPH.

Následně bylo ze strany OEK zjištěno, že osvobozením nájemného od daně z přidané hodnoty může MČ Praha 10 snížit své výdaje na nájem náhradních prostor. Na základě této informace bylo zahájeno jednání s pronajímatelem.

Z tohoto jednání vyplynulo, že by tato varianta ovlivnila možnost uplatňování odpočtu DPH pronajímatele. Z tohoto důvodu pronajímatel může přistoupit k podpisu dodatku smlouvy pouze v případě 7% navýšení nájemného, tedy konkrétně z 222,92 Kč/m²/měsíc bez DPH bude nájemné navýšeno na částku 238,52 Kč/m²/měsíc bez DPH.

OEK po obdržení této informace nechal vypracovat stanovisko, které je přílohou č. 2 předloženého materiálu. Z předmětného stanoviska vyplynulo, že osvobození nelze aplikovat na parkovací stání a související platby (dodávky médií).

Schválení Dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor znamená pro MČ Praha 10 snížení výdajů ve výši 357.502,-Kč za měsíc, tj. 4 290 024,-Kč za rok.

Zároveň je v Dodatku č. 1 zakotveno, že MČ Praha 10 může kdykoliv Pronajímatele požádat o změnu režimu DPH. V tomto případě se bude postupovat podle původního znění Smlouvy o nájmu prostor.

Změny navrhované Dodatkem č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor, která byla uzavřena mimo režim ZZVZ na základě výjimky dle § 29 písm. h) ZZVZ, nemění nijak charakter nájemní smlouvy z pohledu podmínek pro použití uvedené zákonné výjimky.

Na základě výše uvedeného doporučujeme uzavření Dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor č. 2023/OHS/0749 ze dne 26. 4. 2023.