

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

Materiál pro zastupitelstvo číslo: BJ2021/0941

**Zastupitelstvo městské části
26. zasedání
dne 18.05.2021**

Pořadí v programu:

25

Garáže Opletalova 917/9 - podivné upřednostnění nižší nabídky

předkládá:

Mgr. Pavel Čížinský
člen ZMČ P1



zpracoval:

Mgr. Pavel Čížinský
člen ZMČ P1



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

Zastupitelstvo městské části 26. zasedání dne 18.05.2021

Návrh usnesení:

Garáže Opletalova 917/9 - podivné upřednostnění nižší nabídky

- 1) u k l á d á
Kontrolnímu výboru prověřit upřednostnění nižší nabídky, ke kterému Rada MČ Praha 1 přistoupila vyhodnocením záměru na pronájem garáží v Opletalově č. 917/9, Nové Město usnesením Rady MČ Praha 1 číslo UR21_0085 ze dne 26.01.2021

1.1

Zodpovídá: Kontrolní výbor ZMČ P1 (ZMC_KV)
Termín: 01.07.2022

Obsah:

1. návrh usnesení
2. Duvodova_zprava.docx
3. 28_Zamer_na_pronajem_podzemnich_garazi_v_dome_Opletalova_c._p._917_k._
4. 18_Vyhodnoceni_zameru_na_pronajem_casti_nebytove_jednotky_c._917101_v_c
5. garaze_SMLOUVA

DŮVODOVÁ ZPRÁVA:

Rada vyhlásila usnesením ze dne 01.12.2020 č. UR20_1413 záměr pronajmout garáže v Opletalově č. 917/9, Nové Město (respektive část nebytové jednotky 917/101 o velikosti 2933m²), za blíže stanovených podmínek, přičemž se jednalo o tzv. záměr adresný, ve prospěch společnosti Palác Fénix a.s. Tato společnost zaslala dne 19.8.2020 radnímu Karlovi Grabeinovi Procházkovi dopis vyjadřující zájem o pronájem garáží. Zvláštní je, že na košilce příslušného materiálu do Rady je jméno radního Karla Grabeina Procházky přeškrtnuto s nápisem NESOUHLASÍ.

Do záměru se přihlásili 2 zájemci, a to

- Palác Fénix a.s., s nímž byla věc dohodnuta a který nabídl částku 3,607.224,- Kč ročního nájemného (nabídka datována posledním dnem, tj. 28.12.2020), a
- Hoffmann Investments a.s., který nabídl částku 4,176.000,- Kč ročního nájemného, tj. částku o cca 570 tisíc ročně vyšší (tisk neuvádí, kdy byla tato nabídka doručena).

Rada nejprve vyhodnocování záměru dne 5.1.2021 přerušila, a odbor technické a majetkové zprávy sdělil společnosti Hoffmann Investments emailem z téhož dne, že „*Prvořadým zájmem MČ Praha 1 při využívání dotčených garáží s ohledem na plánovanou revitalizaci zklidnění dopravy na Václavském náměstí. Vzhledem k tomu si Rada vyžádala stanovisko odboru dopravy k dané situaci, které by mělo došlé nabídky zhodnotit z tohoto hlediska.*

Dodatečného času k uzavření kontraktu bych Vás ráda požádala o bližší představení Vaší společnosti a jejího podnikání v oblasti realit, a to nejlépe do 11. 1. 2021 tak, aby bylo možné dodatečné informace předložit následující den Radě městské části Praha 1.“

Dne 14.1.2021 vydal odbor péče o veřejný prostor, konkrétně jeho vedoucí Ludvík Czital, jakési interní sdělení vůči vedoucímu odboru technické a majetkové zprávy, v němž uvedl následující:

„Vážený pane vedoucí,

nakolik píšete o podobnosti oněch 2 nabídek na pronájem podzemních garáží na uvedené adrese, z dopravního hlediska se skutečně jedná o nabídky navzájem odlišné s různým dopadem na zatížení okolní komunikační sítě a, potažmo, tedy i na okolní zástavbu.

Nakolik u zájemce o pronájem, který je zároveň vlastníkem přilehlé kancelářské budovy, lze kvalifikovaně předpokládat, že bude primárně uspokojovat poptávku po parkování pro své klienty, pro druhého zájemce bude platit, že bude ke garážím stahovat dopravu ze širšího okolí právě na úkor té nejbližší. Řidiči těchto blízkých vozidel pak budou dále hledat řešení parkování na přilehlé komunikační síti. Dalším kladem pronájmu vlastníkovu přilehlého administrativního objektu je, že půjde stále o stejná vozidla a tedy o řidiče znalé místní dopravy. Zde je pak menší pravděpodobnost vzniku kolizních situací než u řidičů, kteří sem budou přijíždět jednorázově a vlastně nahodile.

Zvýše uvedených důvodů lze z dopravního hlediska jednoznačně preferovat zájemce o pronájem podzemních garáží, který je vlastníkem blízké kancelářské budovy.“

Dne 26.1.2021 pak Rada upřednostnila nižší nabídku společnosti Palác Fénix a.s. a pouze do usnesení přidala větu smlouvu schvaluje „*s úmyslem snížit dopravní zátěž v okolí Václavského náměstí a v rámci optimálního řešení dopravy v klidu v dané lokalitě*“. Městská část Praha 1 tak dostane o cca 570 tisíc Kč ročně na nájemném méně.

Pokud jde o zdůvodnění, tj. o tvrzení, že u vyšší nabídky hrozí stahování dopravy ze širšího okolí, je třeba poukázat na následující:

- 1) z formálního hlediska měly být všechny podmínky uvedeny v záměru, který byl ostatně velmi konkrétní; dodatečné podmínky (i kdyby byly formulovány jasně) jsou minimálně nežádoucí, spíše však nepřipustné
- 2) předkladateli není známo, že by byl při uzavírání nájemních smluv o garážích konzultován odbor péče o veřejný prostor; vyžádání si konzultace v tomto případě proto působí účelově
- 3) Palác Fénix a.s. se ve svém dopise ze dne 28.12.2021 odvolává na jakési ústně jednání, viz „*Dále informujeme, že chápeme vliv „dopravy v klidu“ na dopravní situaci na Václavském náměstí a v jeho okolí, respektujeme záměr městské části usnadnit dopravní situaci pro rezidenty Městské části Praha 1, a tudíž opět s odkazem na osobní jednání, kde byla tato podmínka také domluvena, potvrzujeme, že nedojde k dalšímu navyšování počtu parkovacích oprávnění ze strany nájemců naší budovy. Dokončujeme rekonstrukce, máme téměř plně*

obsazené kanceláře a potvrzujeme, že naši nájemci mají právo na cca 120 abonentních POP tak, jak bylo během osobních jednání deklarováno. V důsledku smluvního vztahu s našimi nájemci nedojde v případě pronájmu garáží v domě Opletalova 9, č.p. 917 k dalšímu výraznému navyšování nad k dnešnímu dni vydaný počet abonentních POP." Zde je tedy uváděn další faktor, totiž nezvyšování počtu abonentních parkovacích oprávnění. Není jasné, proč tuto (neformální) dohodu (s kýmsi) Palác Fénix a.s. zmiňuje, zda mohl dne 28.12.2020 vědět, že se do záměru přihlásil ještě další zájemce aj.

- 4) Hoffmann Investments a.s. ve své nabídce ovšem rovněž uvedlo, že „Vize společnosti Hoffmann Investments a.s. v provozování podzemních garáží: oslovit společnosti, hotely v blízkém okolí s nabídkou pronájmu parkovacích míst (cena pronájmu bude individuální, dle počtu pronajatých míst a délky pronájmu)". Z tohoto rozhodně nelze dovodit riziko stahování dopravy ze širšího okolí na Václavské náměstí.
- 5) V uzavřené nájemní smlouvě s Palácem Fénix a.s. se ani jedna z podmínek, kterými Rada mohla argumentovat (tj. zaměření na dopravu v blízkém okolí a nezvyšování počtu abonentních parkovacích oprávnění), neobjevila.

Na základě výše uvedeného lze vyslovit podezření, že argumentace snižováním dopravní/parkovací zátěže Václavského náměstí byla jen účelová, a že upřednostnění nižší nabídky důvodné nebylo. Lze vyslovit podezření, že Městské části Praha 1 takto vznikla škoda ve výši přes půl milionu Kč ročně.

Přílohy:

- usnesení Rady MČ Praha 1 ze dne 01.12.2020 č. UR20_1413 o vyhlášení záměru a související tisk
- usnesením Rady MČ Praha 1 číslo UR21_0085 ze dne 26.01.2021 o vyhodnocení záměru a související tisk
- smlouva s Palác Fénix a.s.



Městská část Praha 1

Rada městské části

USNESENÍ

40. schůze

číslo UR20_1413

ze dne 01.12.2020

Záměr na pronájem podzemních garáží v domě Opletalova č. p. 917 k. ú. Nové Město, Praha 1

Rada městské části

1. bere na vědomí

- přípis spol. Palác Fénix, a.s., IČ: 49240382, se sídlem: Praha 1, Václavské náměstí 802/56, PSČ 11000, čj. ÚMČ P1 368738/2020 ze dne 19. srpna 2020 uvedený v příloze č. 1 tohoto usnesení uložené v OVO
- informaci o ukončení provozu "parkovacího domu" ke 31.07.2020 z důvodu výpovědi nájemce spol. VISTORIA CZ a. s.

2. schvaluje

záměr pronájmu části nebytové jednotky č. 917/101 v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře cca 2933 m², blíže vymezené v plánu, který je přílohou č. 2 tohoto usnesení, a to společnosti Palác Fenix, a. s., IČ: 49240382,

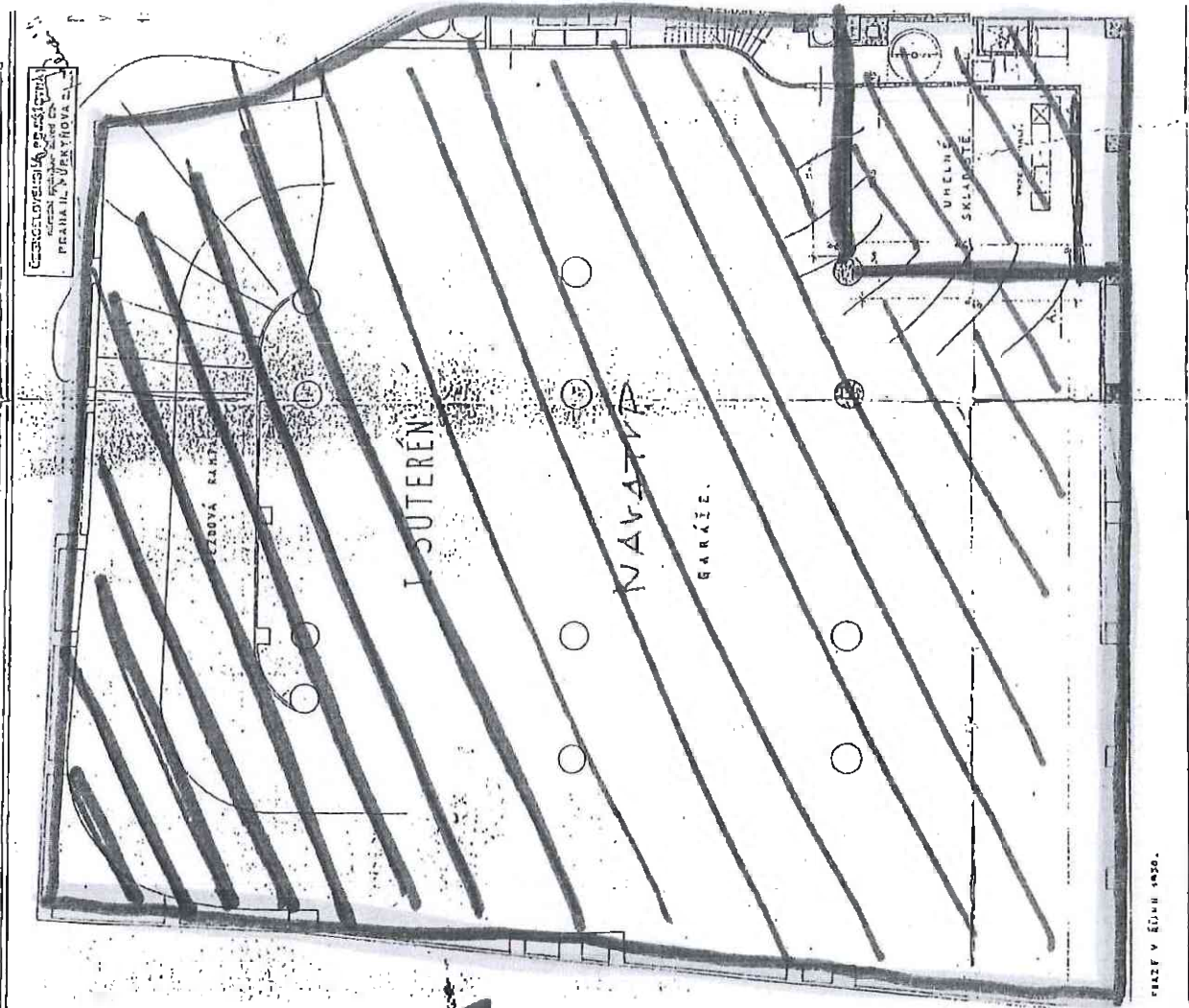
- na dobu 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let,
- za účelem provozu podzemních garáží (stávající kapacita 81 míst),
- za nájemné minimálně 3,500.000 Kč/rok bez DPH hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel (každoroční valorizace počínaje rokem 2022)

za podmínky:

- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst městské části Praha 1, která tato místa poskytne zejména Policii ČR,
- přednostní nabídka parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, opletalova 9 (v případě, že bude volná kapacita),
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu, a její zpřístupnění veřejnosti,
- strpení nezbytného přístupu zástupcům SVJ ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží,
- úprava vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování kóji na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kójemi a oprava stávajících vjezdových vrat,
- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky,

Příloha 2 usnesení

Příloha č. 2 k usnesení Rady MČ Praha 1 č. UR20_1413 ze dne 01.12.2020



1. PP

1. PP

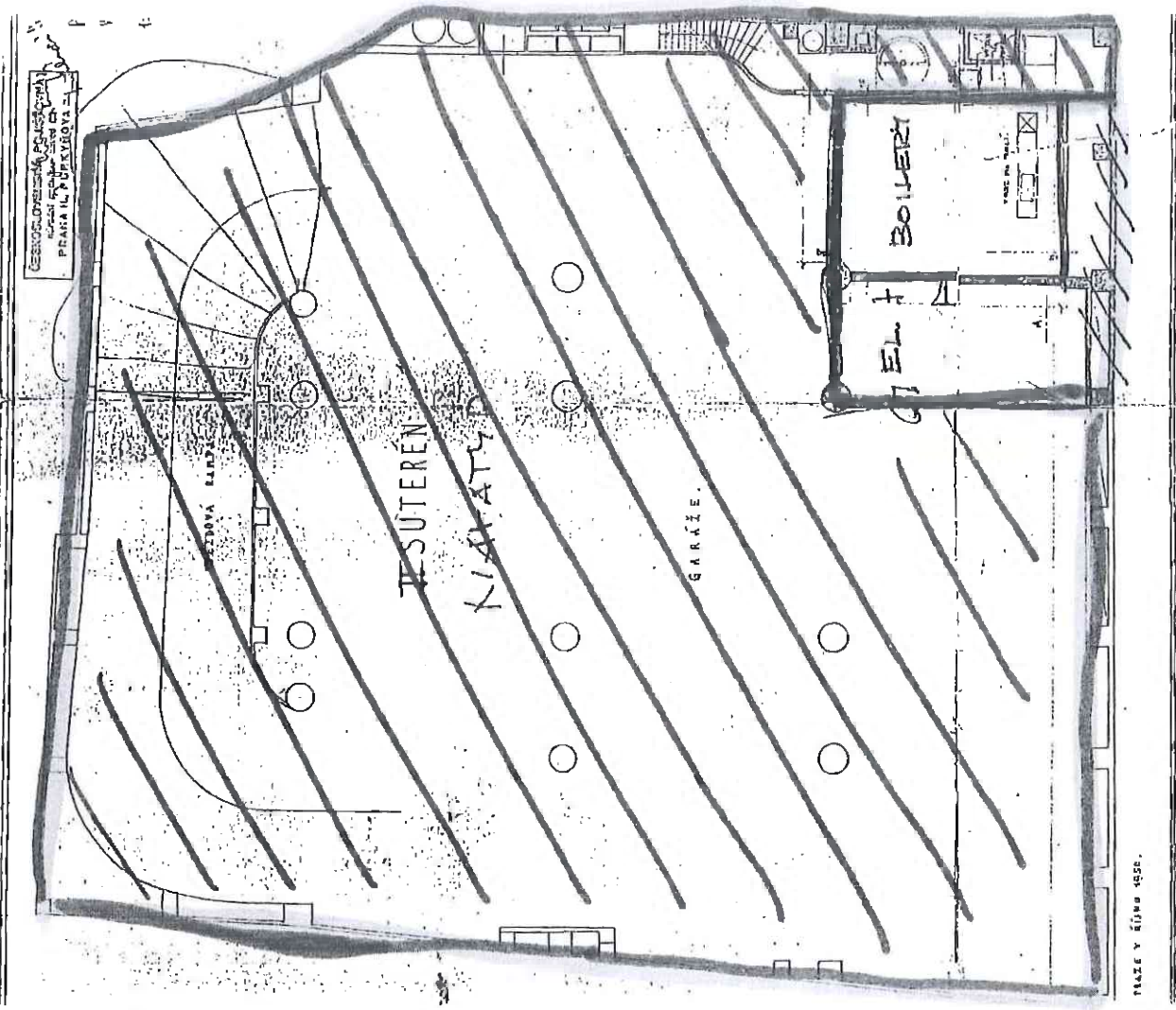


k prondžymu

PLÁŇ V RÁMCI 4520.

2. PP

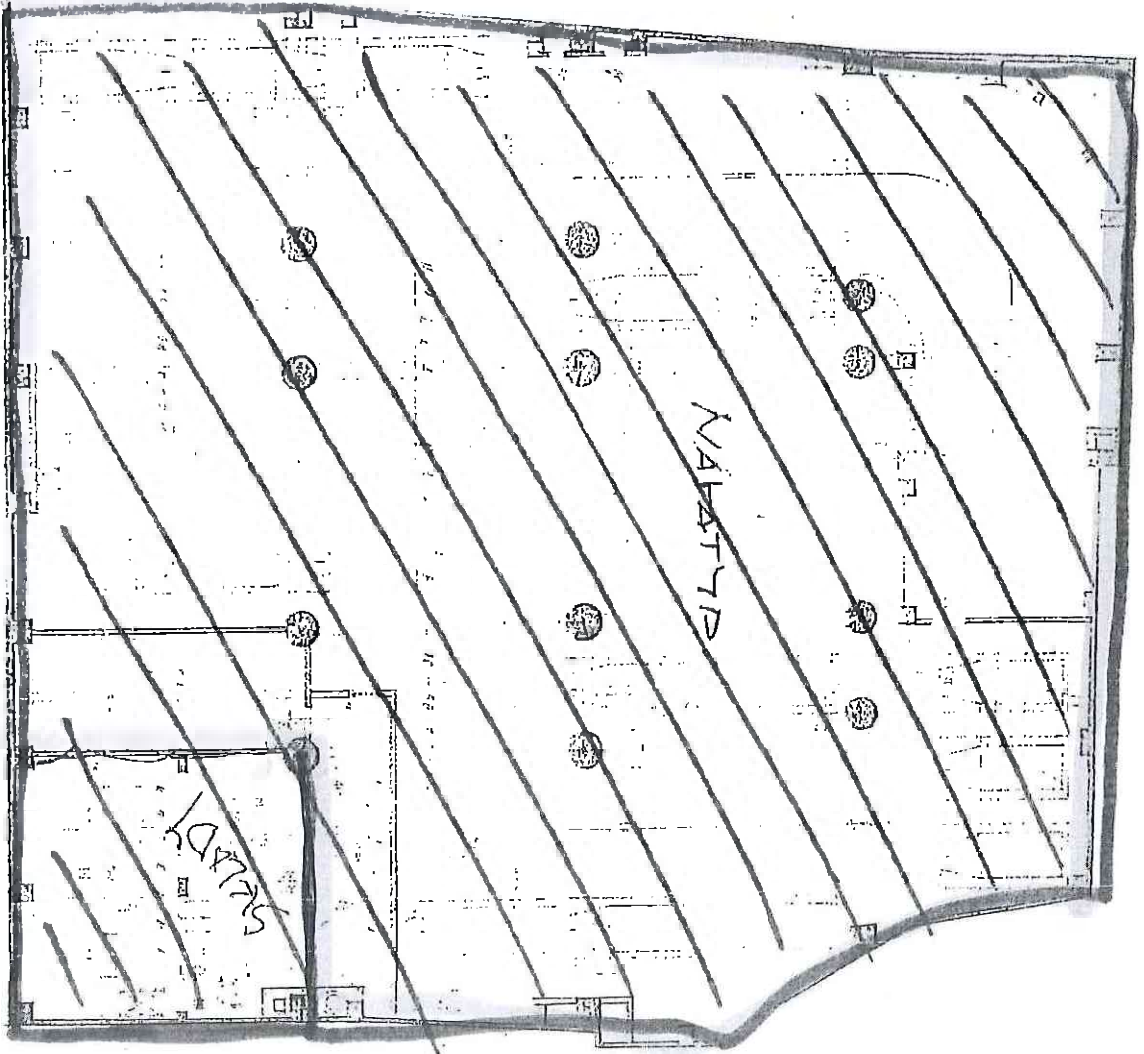
2. PP



TRÁKÉ Y ÁJÓÓÓ 4550.

3 PP

3 PP



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

Materiál pro radu číslo: BJ2020/2139


**Rada městské části
40. schůze
dne 01.12.2020**


Pořadí v programu: **28**


**Záměr na pronájem podzemních garáží v domě Opletalova č. p. 917 k.
ú. Nové Město, Praha 1**

Důvod k předložení:
poptávka společnosti Palác Fénix s. r. o.


zpracoval: Mgr. Petr Vaněk
Vedoucí odboru OTMS 

prověřil a schválil: JUDr. Petr Dětský
Vedoucí odd. právního, kontroly a stížností 

Jana Perlíková Drdová 
Vedoucí odd. bytů a nebytových prostor

předkládá: MUDr. Jan Votoček
člen RMČ P1 

~~Ing. Karel Grabein Procházka
člen RMČ P1~~ **NEJDUHLASÍ!**

projednáno s: Richard Bureš
člen RMČ P1 

M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 1

Rada městské části 40. schůze dne 01.12.2020

Návrh usnesení:

Záměr na pronájem podzemních garáží v domě Opletalova č. p. 917 k. ú. Nové Město, Praha 1

1) b e r e n a v ě d o m í

- přípis spol. Palác Fénix, a.s., IČ: 49240382, se sídlem: Praha 1, Václavské náměstí 802/56, PSČ 11000, čj. ÚMČ P1 368738/2020 ze dne 19. srpna 2020 uvedený v příloze č. 1 tohoto usnesení uložené v OVO
- informaci o ukončení provozu "parkovacího domu" ke 31. 7. 2020 z důvodu výpovědi nájemce spol. VISTORIA CZ a. s. (důvodová zpráva)

2) s c h v a l u j e

záměr pronájmu části nebytové jednotky č. 917/101 v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře cca 2933 m², blíže vymezené v plánu, který je přílohou č. 2 tohoto usnesení, a to společnosti Palác Fenix, a. s., IČ: 49240382,

- na dobu 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let,
- za účelem provozu podzemních garáží (stávající kapacita 81 míst),
- za nájemné minimálně 3,500.000,- Kč/rok bez DPH hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel (každoroční valorizace počínaje rokem 2022)

za podmínky:

- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst městské části Praha 1, která tato místa poskytne zejména Policii ČR,
- přednostní nabídka parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, opletalova 9 (v případě, že bude volná kapacita),
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu, a její zpřístupnění veřejnosti,
- strpení nezbytného přístupu zástupcům SVJ ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží,
- úprava vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování kóje na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kójemi a oprava stávajících vjezdových vrat,

- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky,

3) u k l á d á
zveřejnit záměr dle bodu 2 tohoto usnesení

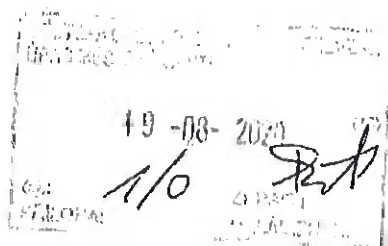
3.1

Zodpovídá: Mgr. Petr Vaněk

Termín: 04.12.2020

Obsah:

1. návrh usnesení
2. příloha č. 1 usnesení
3. důvodová zpráva
4. Zaměření Opletalova 9
5. Parkovací stání Opletalova 9
6. Myčka Opletalova 9



Průběh 1. zasedání
UR20... ze dne

Městská část Praha 1 - UMC

Deručeno: 19.08.2020

UMCPI 368738/2020

Titul: přílohy: 0



V Praze dne 19.8.2020

mo01es1978d97

Vyřizuje: Ing. Alois Novák, tel. 723 314 421

Městská část Praha 1
Ing. Karel Grabeln Procházka
Vodičkova 18
115 68 Praha 1

Věc: Projevení zájmu o pronájem nebytových prostor na adrese Opletalova 9

Vážený pane radní,

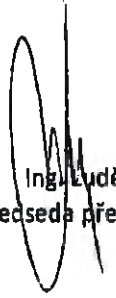
naše společnost je vlastníkem a provozovatelem mimo jiné budovy Paláce Fénix na adrese Václavské náměstí 802/56, 110 00 Praha 1. Dlouhodobě jsme si pro naše účely pronajímali parkovací místa v hromadných garážích právě v budově na adrese Opletalova 9. Dle Informací od stávajícího provozovatele, dojde k ukončení nájemní smlouvy, či již tato nájemní smlouva na pronájem těchto prostor byla ukončena.

Vzhledem k tomu, že dlouhodobě využíváme tyto prostory k parkování pro naše klienty, rádi bychom chtěli vstoupit do jednání o možném pronájmu těchto garáží naší společností. Vzhledem k lokalitě naší budovy nejsme schopni našim klientům nabídnout dostatečnou kapacitu vlastních parkovacích míst, a proto bychom rádi využili této možnosti. Absence parkovacích míst naše kancelářské prostory značně znevýhodňuje a v současné době bychom čelili reálnému riziku, že přijdeme o stávající klienty a nebudeme schopni najít nové nájemce.

Předpokládáme, že bychom nadále provozovali tyto hromadné garáže ve stávající podobě a zachovali bychom i veškeré doplňkové služby, které se dnes nabízejí v podobě myčky aut a servisu. Pokud to bude alespoň trochu možné jsme ochotni akceptovat stávající podmínky pronájmu, ale k závaznému stanovisku bychom potřebovali znát současné podmínky pronájmu.

Budeme velmi rádi, pokud navážeme na tento zájmový dopis společným osobním jednáním o možnosti tohoto pronájmu.

S pozdravem


Ing. Luděk Vinš
předseda představenstva


Ing. Alois Novák
člen představenstva

Palác Fénix, a.s.

Václavské náměstí 802/56, 110 00 Praha 1

IČ: 49240382, DIČ: CZ49240382

tel.: 224 033 219, fax: 224 032 222, e-mail: info@palacfenix.cz, www.palacfenix.cz

Reg. 20/05/1993, OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1998

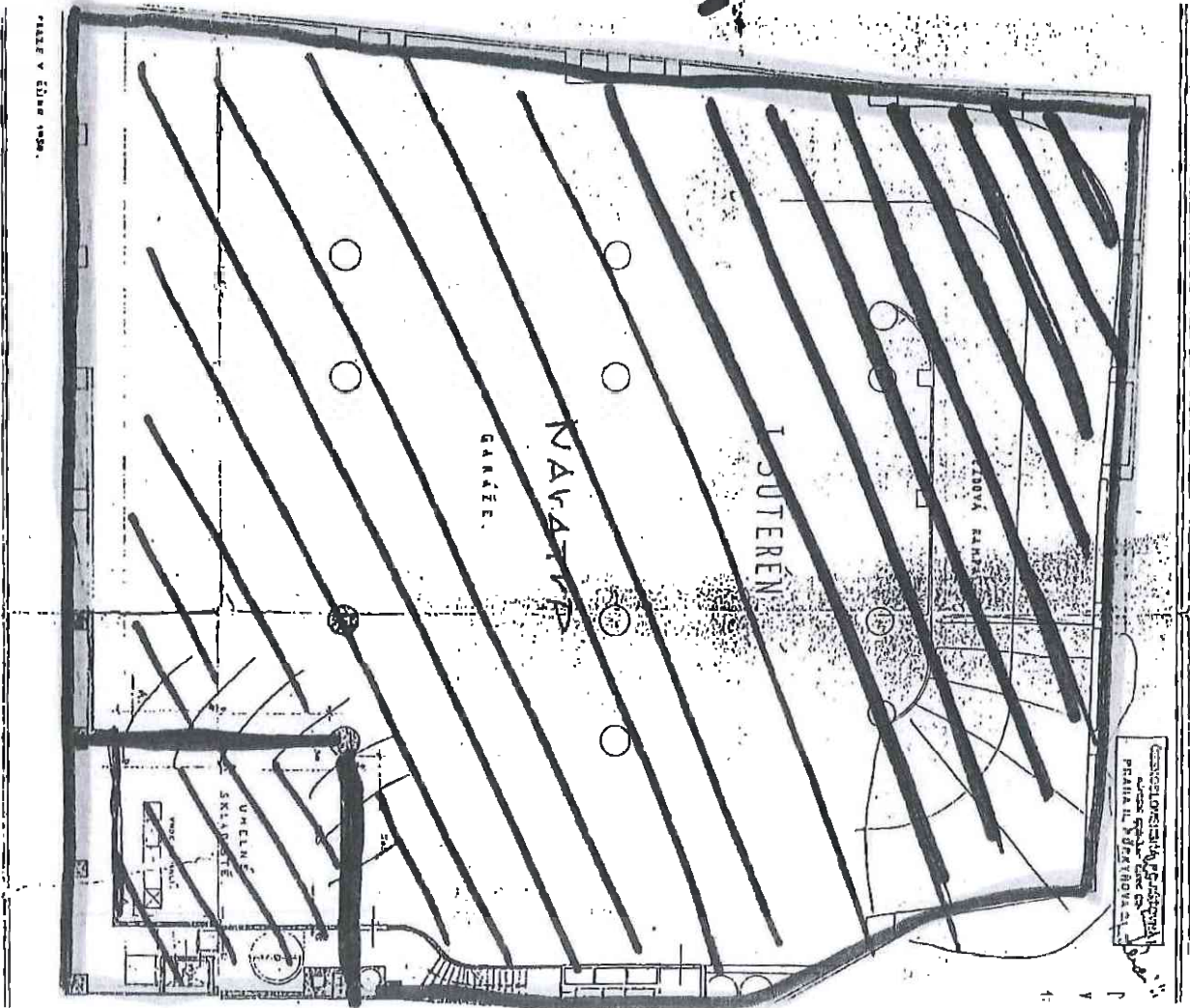
Bankovní spojení: ČSOB, a.s., Praha 1, č.ú. 576561863/0300

1. PP

1. PP



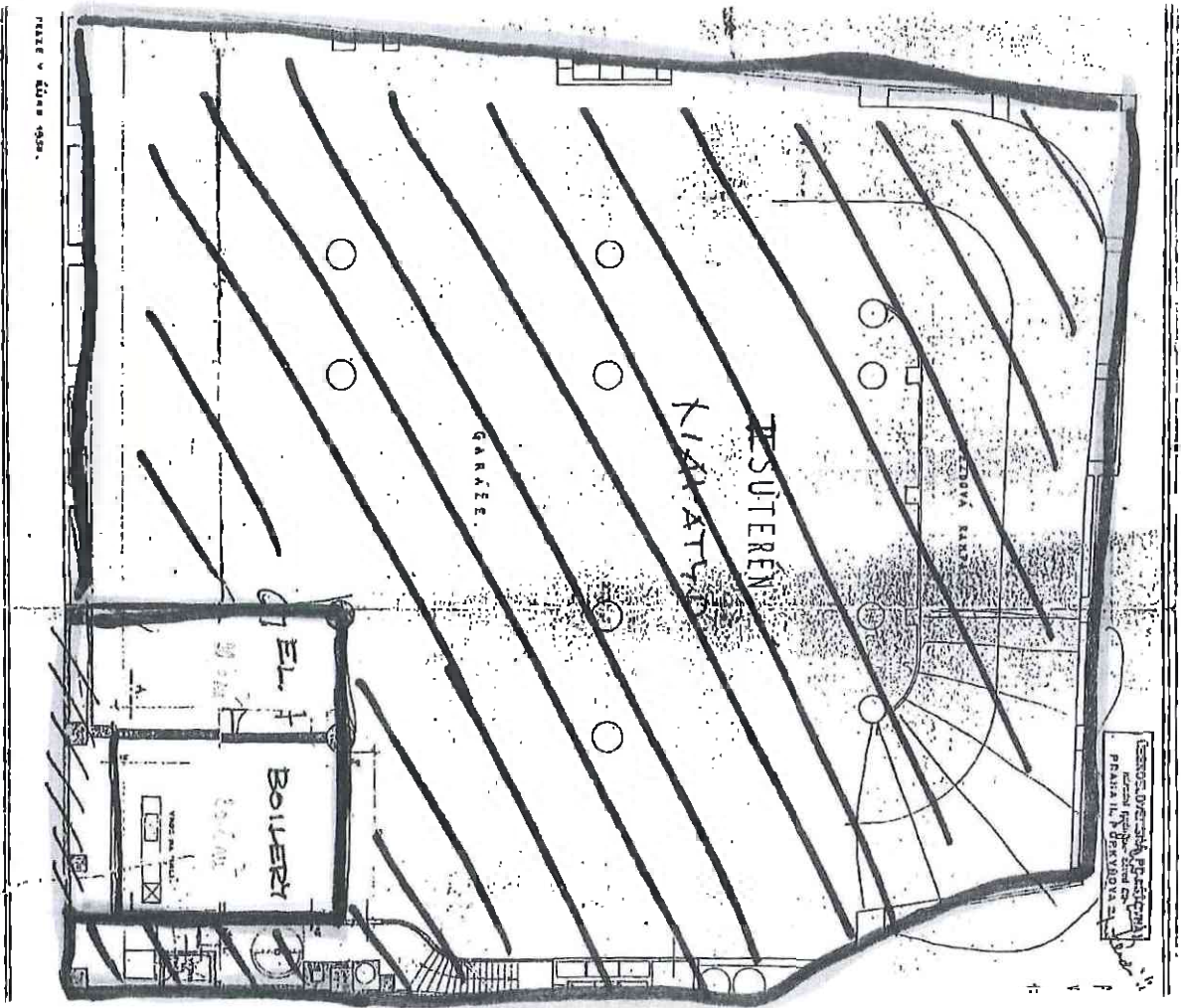
K prodyymu



Priloha 2 usneseni

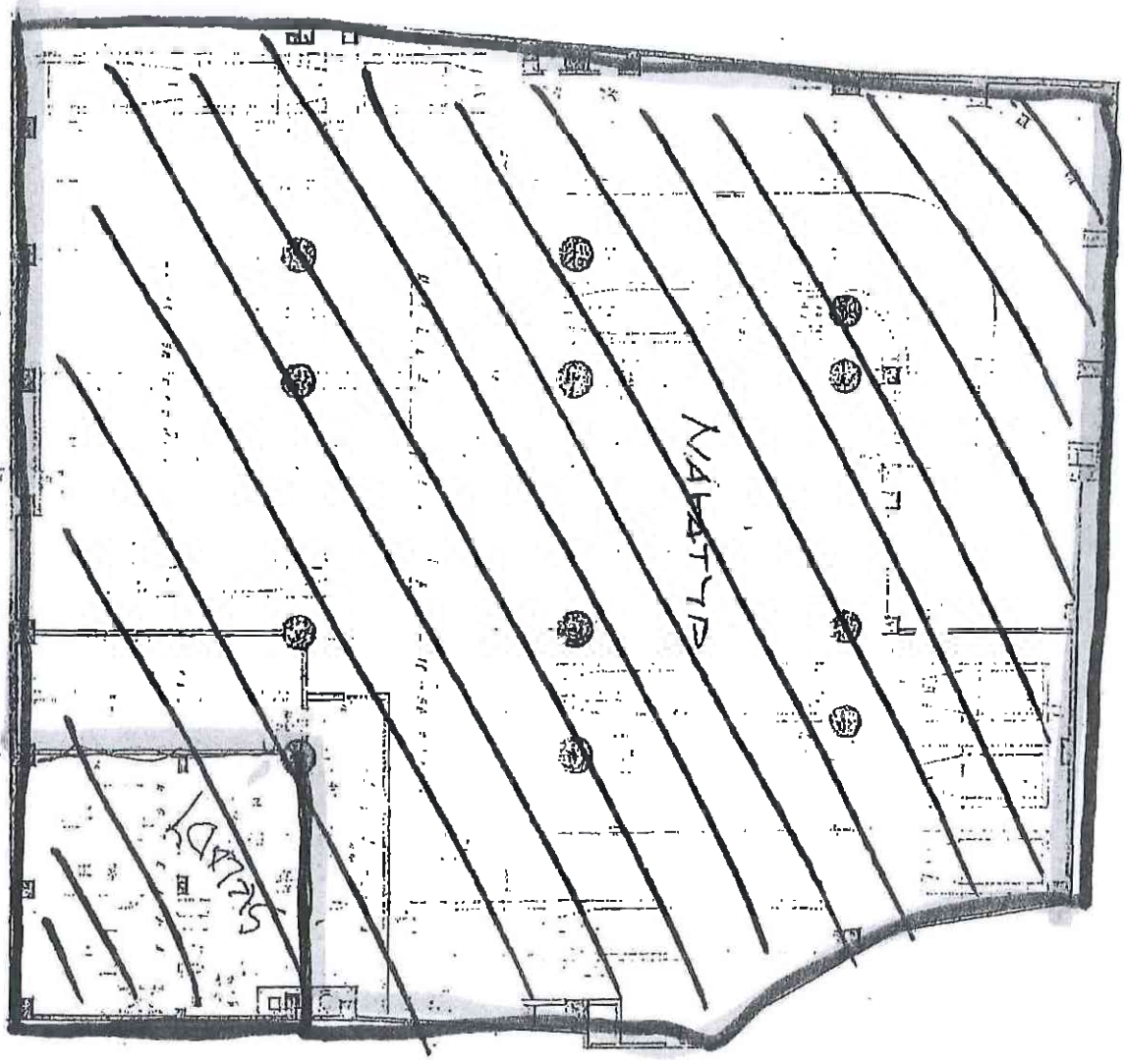
2. PP

2. PP



3 PP

3. 12. 12



Důvodová zpráva

Záměr na pronájem podzemních garáží v domě Opletalova č. p. 917 k. ú. Nové Město, Praha 1

BJ2020/2139

I. Důvod Předložení

Dne 19. 8. 2020 oslovila mimo jiné MČ Praha 1 spol. Palác Fénix a.s. a požádala v podstatě o zahájení jednání ve smyslu možného uzavření nájemní smlouvy za stávajících nebo obdobných podmínek a tento svůj zájem vysvětlila v přípisu, který je přílohou č. 1 tisku. Po linii vedení radnice byla návazně zahájena jednání, která vyústila v dohodu o možném nájmu za podmínek specifikovaných v tomto tisku. Podmínky jsou v návrhu výroku specifikovány poměrně podrobně, to však nevylučuje možnost tyto doplnit, upravit, ev. změnit. Samozřejmostí jsou vedle těchto specifik i standardní podmínky nájmu.

Protože do současné doby se nenašlo jiné řešení, jak do lokality vrátit možnost provozu garáží a jak docílit snížení abonentního parkování v lokalitě, je nyní radě městské části předložen k rozhodnutí návrh adresného záměru za konkretizovaných podmínek tak, aby co nejdříve bylo možné opět garáže zprovoznit. V případě znovu zprovoznění garáží by opět bylo možné využít podzemní prostor a "dopravu v klidu" stabilizovat využitím parkovacích míst v podzemí. Možný nájemce Palác Fénix a.s., provedl rekonstrukce jednotlivých podlaží v budově Václavské náměstí 802/56 a má již zajištěné nájemce. Dle stávajících pravidel v případě nemožnosti využívat garáže Opletalova by tito nájemci měli právo na 100–120 abonentních POP. V případě nájmu společnosti Palác Fénix a.s. bude zachován počet abonentních POP na stávajícím počtu maximálně 20 kusů. Tím dojde ke stabilizaci „dopravy v klidu“ a nezhoršení dopravních podmínek v okolí Václavského náměstí. Podmínkou nájmu je také zajištění bezplatného parkování 10 vozidel pro MČ Praha 1, potažmo pak přímo Policie České republiky z důvodu veřejného zájmu a přednostní nabídka pro oprávněné dlouhodobé uživatele jednotek v domě čp. 917, Opletalova 9.

Konstatuje se, že byl po linii gesčního radního pro dopravu proveden průzkum v okolí, zda by některé jiné větší společnosti neměly o provoz hromadných garáží zájem, s ohledem na nejasné ekonomické důsledky v souvislosti s celosvětovou pandemií COVID - 19 jsou však hotely a další velké společnosti ve svých ekonomických rozvahách opatrné a spíše skeptické. Dalším argumentem pro adresný záměr je fakt, že protože se jedná o nájemce, který v lokalitě má své sídlo a provozy, nedojde k navýšení poptávky po příjezdu do centra, ale naopak stávající příjíždějící budou zajiždět do podzemí a parkovat zde.

V kontextu se upozorňuje na ideovou provázanost dvou velkých objektů garáží v okolí Václavského náměstí – Opletalovy a Štěpánské. Ideová myšlenka vedení radnice je dlouhodobě taková, že prostor v Opletalově bude sloužit zejména komerčnímu využití s tomu odpovídajícím nájemným, zatímco objekt ve Štěpánské bude sloužit primárně pro rezidentní parkování (pokud kapacity ve Štěpánské nebudou naplněny rezidenty, bude pronájem možný i pro komerční účely – k tomu bude zpracován samostatný tisk).

II. Návrh řešení

Komerční charakter nájmu v Opletalově lze dovodit i z předběžně uvažovaných

čísel - min. roční nájemné odpovídá částce 3.500.000,- Kč včetně DPH. Nájemce bude mít také spoustu povinností (viz podmínky nájmu v návrhu výroku), které bude muset zajistit na své náklady. OTMS z opatrnosti poptává také znalecký posudek, který by měl být před schválením nájmu samotného k dispozici tak, aby rada městské části měla pro konečné rozhodnutí veškeré relevantní informace.

Dne 22. 10. 2020 proběhlo jednání za přítomnosti zástupců společnosti Palác Fenix, vedoucím odboru Technické a majetkové správy a radními Richardem Burešem a Janem Votočkem, na něž byl uchazeč seznámen s podmínkami případného pronájmu, které jsou uvedeny ve výrokové části návrhu usnesení a následně jim byly prostory na místě předvedeny tak, aby bylo zřejmé, jak bude nákladově náročné zajistit splnění požadavků na úpravy prostoru.

Konečně se také konstatuje, že adresný záměr nevylučuje právo třetích osob se do něj přihlásit, toto bude také v záměru uváděno. Záměr bude zveřejněn na úřední desce po dobu zákonem stanovenou (15 dní), pokud by rada městské části požadovala z opatrnosti delší dobu pro zveřejnění, je toto samozřejmě možné a bylo by vhodné toto uvést alespoň do zápisu z jednání ve věci samé.

III. Strukturované údaje o předmětu jednání

Technické údaje:

nebytová jednotka č. 101/917	Celková výměra 3083 m²
parkovací stání celkem	2496 m ² (81 parkovacích stání)
1 podzemní podlaží	866 m ²
2 podzemní podlaží	815 m ²
3 podzemní podlaží	815 m ²
přístupová rampa	300 m ²
myčka	122 m ²
sociální zázemí	5,8 m ²
vrátnice	8,9 m ²
kadeřnictví (bývalá mototechna)	50,2 m ²
kanceláře (dnes BLW, s. r. o.)	100 m ²

Informace o předchozím smluvním vztahu (VISTORIA CZ):

Nájemní smlouva:	1.10.1998
	doba určitá do 31. 3. 2009
	3,602.950,- Kč/rok za 2990m ² garáží
	143.780,- Kč za kanceláře
	Investice 7,650.000,- Kč
	6,650.000,- Kč z Investice započteno proti platbám nájemného
Dodatek č. 1	13.10.1998
	upřesněna definice nebytového prostoru
Dodatek č. 2	19. 1. 2006
	upřesněna výměra nebytového prostoru na 3083 m ²
	změna nájemného na 3,579.139,- Kč/rok za garáže, 586.835,- Kč/rok za myčku a prodejnu a 158.000,- Kč/rok za kanceláře, celkem 4,323.974,- Kč
Dodatek č. 3	31. 3. 2009
	Změna doby nájmu na dobu neurčitou

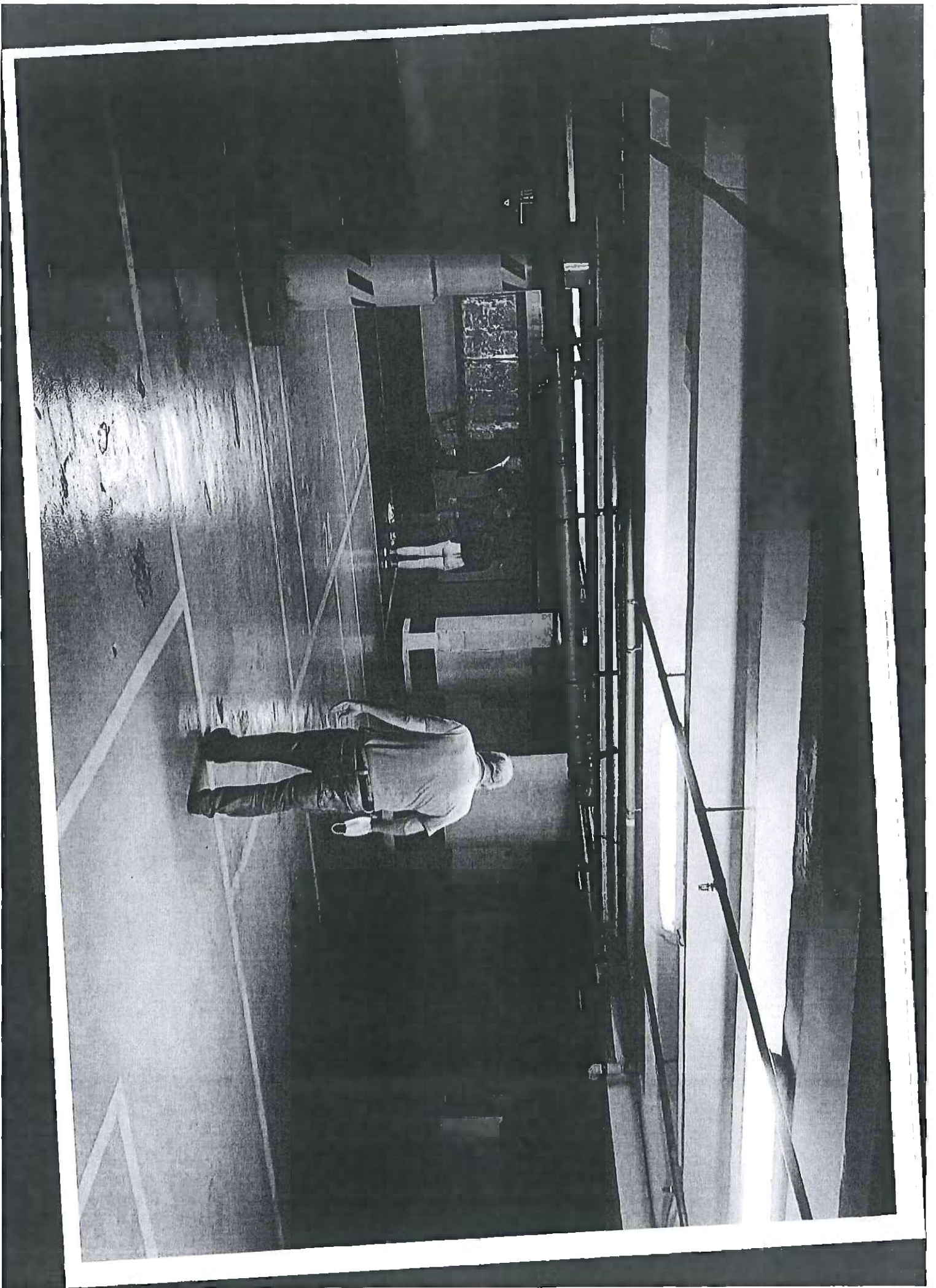
Dodatek č. 4	1. 4.2010
	Změna označení nájemce na PROMINECON, souhlas s podnájmem prodejny (kadeřnictví)
Dodatek č. 5	27. 10.2011
	Souhlas s podnájmem prodejny
Dodatek č. 6	27. 9. 2012
	Souhlas s podnájmem kanceláří
UKONČENO VÝPOVĚDÍ	31. 7. 2020

Ekonomické údaje za rok 2019:

Celkové nájemné za rok 2019	4 323 974,-Kč
DPH:	908 034,-Kč
Celkové nájemné bez DPH:	3 752 515,-Kč
nájemné za jednotlivé části:	
Garáže	3 00 7680,- Kč + DPH (21%) 631 612,- Kč
Myčka, kadeřnictví, vrátnice	586 835,-Kč
Kanceláře	158 000,-Kč

Mgr. Petr Vaněk







4

Městská část Praha 1

Rada městské části

USNESENÍ

4. schůze

číslo UR21_0085

ze dne 26.01.2021

Vyhodnocení záměru na pronájem části nebytové jednotky č. 917/101 v domě č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1 podle § 36 odst. (1) zákona čis. 131/2000 Sb.

Rada městské části

související UR20_1413

1. bere na vědomí

1. došlé nabídky ke zveřejněnému záměru poř. č. 116/12/2020/Z na pronájem části nebytové jednotky 917/101 v domě č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře 2933 m²,
2. stanovisko odboru péče o veřejný prostor ze dne 14.01.2021 č. j. 003759/2021

2. schvaluje

s úmyslem snížit dopravní zátěž v okolí Václavského náměstí a v rámci optimálního řešení dopravy v klidu v dané lokalitě, uzavření nájemní smlouvy v souladu se zveřejněným záměrem poř. č. 116/12/2020/Z a dle stanovených podmínek na pronájem části nebytové jednotky č. 917/101 o výměře cca 2933 m², blíže vymezené v plánu, který byl přílohou záměru, a to na adrese č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, pro: spol. Palác Fénix, a.s., IČ: 49240382, se sídlem: Praha 1, Václavské náměstí 802/56, PSČ 11000, a to

- na dobu 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let,
- za účelem provozu podzemních garáží (stávající kapacita 81 míst), nájemné ve výši 3.607.221 Kč/rok bez DPH hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel (každoroční valorizace počínaje rokem 2022)

za podmínky:

- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst městské části Praha 1, která tato místa poskytne zejména Policii ČR,
- přednostní nabídka parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9 (v případě, že bude volná kapacita),
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu, a její zpřístupnění veřejnosti,
- strpení nezbytného přístupu SVJ ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží,

- úprava vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování kóji na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kóji a oprava stávajících vjezdových vrat,
- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky

3. ukládá

uzavřít nájemní smlouvu v souladu s bodem 2) tohoto usnesení

3.1 Zodpovídá: **Ing. Petr Hejma**,
starosta MČ P1

Termín: 28.02.2021

4. ukládá

informovat žadatele o tomto usnesení

4.1 Zodpovídá: **Mgr. Petr Vaněk**,
Vedoucí odboru OTMS

Termín: 15.02.2021

Ing. Petr Hejma
starosta městské části Praha 1

Petr Burgr
1. místopředseda městské části Praha 1

zpracoval: Miloslava Netymachová, Katastr Nové Město (část), výběr. řízení
předkládá: Richard Bureš, člen RMČ P1
MUDr. Jan Votoček, člen RMČ P1
Ing. Karel Grabein Procházka, člen RMČ P1
bod jednání: BJ2020/1927

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

Materiál pro radu číslo: BJ2020/1927

**Rada městské části
4. schůze
dne 26.01.2021**

Pořadí v programu:

18

Vyhodnocení záměru na pronájem části nebytové jednotky č. 917/101 v domě č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1 podle § 36 odst. (1) zákona čis. 131/2000 Sb.

zpracoval:

Miloslava Netymachová
Katastr Nové Město (část), výběr. řízení

projednáno s:

Jana Perlíková Drdová
Vedoucí odd. bytů a nebytových prostor

prověřil a schválil:

Mgr. Petr Vaněk
Vedoucí odboru OTMS

JUDr. Petr Dětský
Vedoucí odd. právního, kontroly a stížností

předkládá:

Richard Bureš
člen RMČ P1

MUDr. Jan Votoček
člen RMČ P1

Ing. Karel Grábein Procházka
člen RMČ P1

Poznámka:

PŘERUŠENO NA 1. RMČ dne 05.01.2021

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

Rada městské části
4. schůze
dne 26.01.2021

Návrh usnesení:

Vyhodnocení záměru na pronájem části nebytové jednotky č. 917/101 v domě č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1 podle § 36 odst. (1) zákona čis. 131/2000 Sb.

k usnesení č. UR20_1413

VARIANTA A)

1) bere na vědomí

1.1 došlé nabídky ke zveřejněnému záměru poř. č. 116/12/2020/Z na pronájem části nebytové jednotky 917/101 v domě č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře 2933 m²,

1.2 stanovisko odboru péče o veřejný prostor ze dne 14.01.2021 č. j. 003759/2021

2) schvaluje

s úmyslem snížit dopravní zátěž v okolí Václavského náměstí uzavření nájemní smlouvy v souladu se zveřejněným záměrem poř. č. 116/12/2020/Z a dle stanovených podmínek na pronájem části nebytové jednotky č. 917/101 o výměře cca 2933 m², blíže vymezené v plánu, který byl přílohou záměru, a to na adrese č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, pro: spol. Palác Fénix, a.s., IČ: 49240382, se sídlem: Praha 1, Václavské náměstí 802/56, PSČ 11000, a to

- na dobu 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let,
- za účelem provozu podzemních garáží (stávající kapacita 81 míst), nájemné ve výši 3.607.221 Kč/rok bez DPH hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel (každoroční valorizace počínaje rokem 2022)

za podmínky:

- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst městské části Praha 1, která tato místa poskytne zejména Policii ČR,
- přednostní nabídka parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9 (v případě, že bude volná kapacita),
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu, a její zpřístupnění veřejnosti,

- strpení nezbytného přístupu zástupcům SVJ ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží,
- úprava vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování kóji na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kójemi a oprava stávajících vjezdových vrat,
- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky

3) **s c h v a l u j e**
uzavření nájemní smlouvy v souladu s bodem 2) tohoto usnesení

3.1

Zodpovídá: Ing. Petr Hejma
Termín: 28.02.2021

4) **u k l á d á**
informovat žadatele o tomto usnesení

4.1

Zodpovídá: Mgr. Petr Vaněk
Termín: 15.02.2021

VARIANTA B)

1) **b e r e n a v ě d o m í**
1.1 došlé nabídky ke zveřejněnému záměru poř. č. 116/12/2020/Z na pronájem části nebytové jednotky 917/101 v domě č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře 2933 m²,

1.2 stanovisko odboru péče o veřejný prostor ze dne 14.01.2021 č. j. 003759/2021

2) **r o z h o d l a**
nevybrat žádného uchazeče v rámci zveřejněného záměru poř. č. 116/12/2020/Z na pronájem části nebytové jednotky 917/101 v domě č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře 2933 m²

3) **s c h v a l u j e**
záměr podle §36 odst.(1) zákona čí.131/2000 Sb. na pronájem části nebytového prostoru :

č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1

část nebytové jednotky 101 o výměře cca 2933 m², blíže vymezeném v plánu, který je přílohou č. 1 tohoto usnesení a za podmínek

- na dobu 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let,
- za účelem provozu podzemních garáží (stávající kapacita 81 míst), nájemné ve výši 3.500.000 Kč/rok bez DPH hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel (každoroční valorizace počínaje rokem 2022)

za podmínky:

- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst městské části Praha 1, která tato místa poskytne zejména Policii ČR,
- přednostní nabídka parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9 (v případě, že bude volná kapacita),
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu, a její zpřístupnění veřejnosti,
- strpení nezbytného přístupu zástupcům SVJ ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží,
- úprava vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování kóji na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kójemi a oprava stávajících vjezdových vrat,
- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky

4) u k l á d á

informovat žadatele o tomto usnesení a zveřejnit záměr na úřední desce Úřadu městské části Praha 1 v souladu s bodem 2) tohoto usnesení

4.1

Zodpovídá: Mgr. Petr Vaněk

Termín: 15.02.2021

Důvodová zpráva

Rada MČ Praha 1 usnesením číslo UR20_1413 ze dne 1. 12. 2020 schválila záměr na pronájem části nebytové jednotky číslo 917/101 na adrese domu č. p. 917, k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1.

Hromadné garáže: poslední nájem skončil k 31. 7. 2020, kdy nájemce - spol. VISTORIA CZ a.s. zaslala MČ Praha 1 dne 30. 4. 2020 výpověď z nájemní smlouvy, výpovědní doba uplynula k poslednímu dni měsíce července a od té doby jsou garáže uzavřeny.

Dne 19. 8. 2020 oslovila mimo jiné MČ Praha 1 spol. Palác Fénix a.s. a požádala v podstatě o zahájení jednání ve smyslu možného uzavření nájemní smlouvy za stávajících nebo obdobných podmínek a tento svůj zájem vysvětlila v přípisě, který byl přílohou tisků dne 1. 12. 2020. Rada MČ Praha 1

schválila záměr podle § 36, odst. (1) zákona č. 131/2000 Sb. na pronájem nebytového prostoru, a to na část nebytové jednotky č. 917/101 v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře cca 2933 m², blíže vymezené v plánu, který je přílohou tohoto záměru, a to společnosti Palác Fenix, a. s., IČ: 49240382,

- na dobu 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let,
- za účelem provozu podzemních garáží (stávající kapacita 81 míst), za nájemné minimálně 3,500.000 Kč/rok bez DPH hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel (každoroční valorizace počínaje rokem 2022)

za podmínky:

- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst městské části Praha 1, která tato místa poskytne zejména Policii ČR,
- přednostní nabídka parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9 (v případě, že bude volná kapacita),
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu, a její zpřístupnění veřejnosti,
- strpení nezbytného přístupu zástupcům SVJ ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží,
- úprava vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování kóji na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kójemi a oprava stávajících vjezdových vrat,
- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky

Záměr poř. č. 116/12/2020/Z byl zveřejněn na úřední desce v souladu s § 36 odst. (1) zákona č. 131/2000 Sb., a to od 8. 12. 2020 do 23. 12. 2020 s tím, že nabídky (vyjádření) se mají podat nejpozději do 28. 12. 2020 do 15 hodin.

Ve stanovené době přišly tyto nabídky:

uchazeč	nájemné za měsíc	m ² za měsíc	nájemné za rok	m ² za rok
Hoffmann Investments a.s.	348.000 Kč	119 Kč	4.176.000 Kč	1.424 Kč
Palác Fénix	300.602 Kč	102 Kč	3.607.221 Kč	1.230 Kč

PŘERUŠENO NA 1. RMČ dne 05.01.2021

Materiál je doplněn o Hoffmann Investments, a.s., o znalecký posudek č. 145/3615/20 ze dne 16. 12. 2020 a stanovisko odboru péče o veřejný prostor ze dne 14. 1. 2021.

Příloha: UR20_1396, kopie záměru, kopie nabídek, výpis ze ZP, kopie interního sdělení

V Praze dne 19. 1. 2021

Obsah:

1. návrh usnesení
2. důvodová zpráva
3. přílohy
4. výpis ZP, IS
5. doplnění Hoffmann Investments

Pořadové číslo: 116/12/2020/Ž
Odbor technické a majetkové správy

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1

Úřad městské části, Vodičkova 18, 115 68 PRAHA 1 - Nové Město

Doba vyvěšení: od 8. 12. 2020 do 23. 12. 2020

Záměr podle § 36, odst. (1) zákona č. 131/2000 Sb.

na pronájem nebytového prostoru


část nebytové jednotky č. 917/101 v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře cca 2933 m², blíže vymezené v plánu, který je přílohou tohoto záměru, a to společnosti Palác Fenix, a. s., IČ: 49240382,

- na dobu 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let,
- za účelem provozu podzemních garáží (stávající kapacita 81 míst), za nájemné minimálně 3,500.000 Kč/rok bez DPH hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel (každoroční valorizace počínaje rokem 2022)

za podmínky:

- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst městské části Praha 1, která tato místa poskytne zejména Policii ČR,
- přednostní nabídka parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9 (v případě, že bude volná kapacita),
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu, a její zpřístupnění veřejnosti,
- strpení nezbytného přístupu zástupcům SVJ ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží,
- úprava vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování kóji na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kóji a oprava stávajících vjezdových vrat,
- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky

(usnesení číslo UR20_1413 ze dne 01.12.2020)


Mgr. Petr Vaněk
vedoucí odboru technické
a majetkové správy
Úřadu MČ Praha 1



Nabídky (vyjádření) k záměru je nutné podat nejpozději do 28.12.2020 do 15:00 hodin přímo do Informačního centra Úřadu MČ Praha 1, Vodičkova 18, Praha 1, a to v uzavřených a zapečetěných obálkách viditelně označených číslem záměru a nápisem ZÁMĚR – NEOTVÍRAT.

Městská část Praha 1
Úřad městské části Praha 1
Vodlčkova 681/18
115 68 Praha 1

V Praze dne 28.12.2020

**Vyláďření k záměru na pronájem podzemních garáží
v domě Opletalova č.p. 917, k.ú. Nové Město, Praha 1**

Značka: UMCP1 551869//2020 OTMS/Q8N/Dr

V souladu s projeveným zájmem z 8. měsíce tohoto roku, na základě osobních jednání a v souladu se schváleným záměrem RMČP1 č. UR20_1413 ze dne 1.12.2020, potvrzujeme náš zájem o pronájem části nebytové jednotky č. 917/101 v domě č.p. 917, k.ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, o výměře cca 2933 m²,

Zároveň tímto potvrzujeme, že máme zájem o pronájem této části uvedené nebytové jednotky na dobu 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let, za účelem provozu podzemních garáží (stávající kapacita 81 míst), jak bylo diskutováno při osobních jednáních.

Rovněž tímto deklarujeme, že přestože bylo minimální nájemné stanoveno na 3.500.000 Kč/rok bez DPH hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel (každoroční valorizace počínaje rokem 2022) a bylo potvrzeno i při osobních jednáních, po důkladném zvážení jsme připraveni hradit částku 1.230 Kč/m²/rok, tedy 3.607.221 Kč/rok plus DPH (slovy: třimilionyšestsetšestmísticdvěstě dvacetjedna korun českých plus DPH) hrazených z pronájmu prostor a míst k parkování vozidel.

Současně potvrzujeme, přijímáme podmínky stanovené usnesením RMČ P1 č. UR20_1413 a při osobních jednáních:

- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst Městské části Praha 1, která tato místa poskytne zejména Policii ČR
- přednostní nabídka parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č.p. 917, k.ú. Nové Město, Opletalova 9 (v případě, že bude volná kapacita)
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu a její zpřístupnění veřejnosti
- strpení nezbytného přístupu zástupcům SVJ Opletalova 9 ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží
- úprava vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování kóji na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kójemi a oprava stávajících vjezdových vrat
- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky

Dále informujeme, že chápeme vliv „dopravy v klidu“ na dopravní situaci na Václavském náměstí a v jeho okolí, respektujeme záměr městské části usnadnit dopravní situaci pro rezidenty Městské části



Praha 1, a tudíž opět s odkazem na osobní jednání, kde byla tato podmínka také domluvena, potvrzujeme, že nedojde k dalšímu navyšování počtu parkovacích oprávnění ze strany nájemců naší budovy. Dokončujeme rekonstrukce, máme téměř plně obsazené kanceláře a potvrzujeme, že naši nájemci mají právo na cca 120 abonentních POP tak, jak bylo během osobních jednání deklarováno. V důsledku smluvního vztahu s našimi nájemci nedojde v případě pronájmu garáží v domě Opletalova 9, č.p. 917 k dalšímu výraznému navyšování nad k dnešnímu dni vydaný počet abonentních POP.

Krátké představení společnosti:

Akciová společnost Palác Fénix byla zapsána do OR dne 20.5.1993, předmětem činnosti je zejména pronájem nebytových prostor.

Vlastní objekt Paláce Fénix se nachází na adrese Václavské náměstí 802/56, Novém Městě, Praha 1. V pasážích budovy jsou obchody a restaurační zařízení, sídlí zde i divadlo Studio DVA, v nadzemních podlažích jsou převážně kancelářské prostory. Budova má celkem cca 18 000 m² podlažní plochy, k pronájmu slouží cca 12 000 m² podlahové plochy.

Budova Paláce Fénix je chráněna jako kulturní památka České republiky.

S úctou

Ing. Luděk Vinš
předseda představenstva


Palác Fénix, a.s.
Václavské náměstí 802/56, 110 00 Praha 1
IČO: 49240382, DIČ: CZ49240382
(6)

Ing. Alois Novák
člen představenstva

Palác Fénix, a.s.
Václavské náměstí 802/56, 110 00 Praha 1
IČ: 49240382, DIČ: CZ49240382
tel.: 224 033 219, fax: 224 032 222, e-mail: info@palacfenix.cz, www.palacfenix.cz
Reg. 20/05/1993, OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1998
Bankovní spojení: ČSOB, a.s., Praha 1, č.ú. 576561863/0300



H O F F M A N N

VYJÁDRĚNÍ K ZÁMĚRU NA PRONÁJEM NEBYTOVÉHO PROSTORU

Pořadové číslo: 116/12/2020/Z

Lokalita: Opletalova 9, č. p. 917

Věc: Vyjádření – podání cenové nabídky k záměru na pronájem nebytové jednotky č. 917/101

Touto cestou - formou záměru chceme podat cenovou nabídku na pronájem podzemních garáží na adrese Opletalova 9, Praha 1 za společnost Hoffmann Investments a.s., IČ 04692497 se sídlem společnosti Poštovní 253, 686 01 Uherské Hradiště.

Za pronájem výše zmíněného nebytového prostoru nabízíme nájemné ve výši 4.176.000,- Kč bez DPH, slovy (čtyři miliony jedno sto sedmdesát šest tisíc korun českých) za jeden kalendářní rok.

Společnost Hoffmann Investments a.s. prohlašuje, že akceptuje:

- nájemní dobu na 10 let s právem nájemce na prodloužení smlouvy o dalších 5 let
- bezúplatné poskytnutí 10 parkovacích míst městské části Praha 1
- přednostní nabídku parkovacích míst pro oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek v domě č. p. 917
- zprovoznění myčky na náklady nájemce bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení doby nájmu, a její zpřístupnění veřejnosti
- strpení nezbytného přístupu zástupců SVJ ke společným technologickým zařízením domu a k odpadovým nádobám v portálu vjezdu do garáží
- úpravu vjezdového portálu garáží spočívající ve vybudování koji na odpadové nádoby, samostatných vrat/mříží za těmito kójemi a oprava stávajících vjezdových vrat
- zajištění údržby a revizí pronajaté části jednotky

Vize společnosti Hoffmann Investments a.s. v provozování podzemních garáží:

- oslovit společnosti, hotely v blízkém okolí s nabídkou pronájmu parkovacích míst (cena pronájmu bude individuální, dle počtu pronajatých míst a délky pronájmu)
- úsek myčky – vytvoření moderních prostor pro čištění vozidel, používání výhradně ekologických produktů pro mytí vozidel
- základní přidružené služby autoservisu k mycímu boxu – výměna provozních kapalin, filtrů, plnění klimatizací, pneuservis s externím skladem pro uskladnění pneumatik
- v rozsahu 1 – 2 let ve spolupráci s MČ Praha 1 vybudování 2 - 4 ks rychlonabíjecích stanic pro elektromobily
- dle poptávky a technických možností prostor zhotovení nabíjecích stanic pro noční nabíjení elektromobilů pro dlouhodobé nájemce
- vybudování kontejnerů pro vyřazené el. zařízení drobného charakteru a baterií

Hoffmann Investments a.s., IČ 04692497, spisová značka B 7468 vedená u Krajského soudu v Brně



H O F F M A N N

Kontaktní údaje:

e-mail: info@hoffinvest.cz

tel.: +420 603 213 628

V Uherském Hradišti dne 23. 12. 2020.



.....

Lubomír Hoffmann

předseda správní rady společnosti Hoffmann Investments a.s.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 7468

Datum vzniku a zápisu: 6. ledna 2016
Spisová značka: B 7468 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma: Hoffmann Investments, a.s.
Sídlo: Poštovní 253, 686 01 Uherské Hradiště
Identifikační číslo: 046 92 497
Právní forma: Akciová společnost
Předmět podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Statutární ředitel:
Mgr. MAREK HOFFMANN, dat. nar. 19. dubna 1973
Slovácká 1712, Mařatice, 686 01 Uherské Hradiště
Den vzniku funkce: 6. ledna 2016

Počet členů: 1
Způsob jednání: Společnost zastupuje statutární ředitel.

Správní rada:
předseda správní rady:
LUBOMÍR HOFFMANN, dat. nar. 29. května 1946
Karlovo náměstí 670/25, Nové Město, 110 00 Praha 1
Den vzniku funkce: 6. ledna 2016
Den vzniku členství: 6. ledna 2016

Počet členů: 1

Akcie:
100 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 20 000,- Kč
Akcie na jméno jsou převoditelné se souhlasem valné hromady dle bodu 4.3 článku 4 Stanov. V souladu s ustanovením § 281 odst. 3 zákona o obchodních korporacích budou právo na vyplacení podílu na zisku a právo na podíl na likvidačním zůstatku oddělena od každé z akcií a spojena s cenným papírem vydaným k této akci. Cenný papír, s nímž budou právo na vyplacení podílu na zisku a právo na podíl na likvidačním zůstatku spojena, se bude označovat jako kupón a bude mít formu cenného papíru na řad.

Základní kapitál: 2 000 000,- Kč
Splaceno: 100%

Ostatní skutečnosti:
V důsledku realizace rozdělení společnosti KOVOVÝROBA HOFFMANN, s.r.o., se sídlem Dědina 959, 687 22 Ostrožská Nová Ves, IČO: 253 21 820, formou odštěpení vybraných částí jmění a jejich sloučením s nástupnickými společnostmi Hoffmann Investments, a.s., se sídlem Dědina 959, 687 22 Ostrožská Nová Ves, IČO: 046 92 497, H-EDUCO s.r.o., se sídlem Dědina 959, 687 22 Ostrožská Nová Ves, IČO: 062 47 059, a H-RELAX s.r.o., se sídlem Dědina 959, 687 22 Ostrožská Nová Ves, IČO: 062 46 991, přešly na uvedené nástupnické společnosti vyčleněné části jmění rozdělované společnosti KOVOVÝROBA HOFFMANN, s.r.o. specifikované v projektu rozdělení formou odštěpení sloučením ze dne 31.10.2018.



RE: Opletalova 917/9, garáže - vyjádření info Komu: Jana.Perlikova.Drdova 07.01.2021
16:13
Od: <info@hoffinvest.cz>
Komu: <Jana.Perlikova.Drdova@praha1.cz>

1 Attachment



image001.gif Hoffmann Investments.pdf

Hezký paní Perliková-Drdová,

v příloze posíláme příslušné vyjádření.

Děkuji a jsem s pozdravem

Hoffmann Lubomír
Předseda správní rady

From: Jana.Perlikova.Drdova@praha1.cz <Jana.Perlikova.Drdova@praha1.cz>
Sent: Tuesday, January 5, 2021 12:57 PM
To: info@hoffinvest.cz
Subject: Opletalova 917/9, garáže
Importance: High

Vážený pane předsedo,

děkujeme za Vaši nabídku na pronájem podzemních garáží v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1, ze dne 28.12.2020.

Dnes bylo na Radě MČ Praha 1 projednáváno vyhodnocení zveřejněného záměru, avšak zatím nebylo ve věci nijak rozhodnuto. Prvořadým zájmem MČ Praha 1 při využívání dotčených garáží s ohledem na plánovanou revitalizaci zklidnění dopravy na Václavském náměstí. Vzhledem k tomu si Rada vyžádala stanovisko odboru dopravy k dané situaci, které by mělo došlé nabídky zhodnotit z tohoto hlediska.

Dodatečného času k uzavření kontraktu bych Vás ráda požádala o bližší představení Vaší společnosti a jejího podnikání v oblasti realit, a to nejlépe do 11. 1. 2021 tak, aby bylo možné dodatečné informace předložit následující den Radě městské části Praha 1.

S pozdravem

Jana Perliková Drdová
vedoucí oddělení



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Odbor technické a majetkové správy
Oddělení bytů a nebytových prostor

Vodlčkova 18, CZ-115 68 Praha 1
tel.: +420 221 097 327
jana.perlikova.drdova@praha1.cz, www.praha1.cz

Vážená paní Perlíková Drdová,

děkuji Vám za vyjádření a v souladu s Vaším doporučením si dovoluji blíže představit naši společnost Hoffmann Investments, a.s. k dalšímu projednávání záměru ve věci pronájmu podzemních garáží v domě č.p. 917 Nové Město, Opletalova 9, Praha 1.

Rodinná firma Hoffmann Investments, a.s., IČ:04692497, je holdingovou společností, jež spravuje několik dceřných organizací se širokým záběrem, finanční stabilitou a dlouholetou tradicí. Mé celoživotní podnikatelské zkušenosti nejen v oblasti strojírenství, ale i realit a finančních investic, zaručují solidní přístup a dlouhodobou prospěšnost pro region Městské části Prahy 1. Svou osobou přímo zastupuji nebo jsem společníkem následujících společností:

- 1) H-RELAX, IČ:06246991, provozující mimo jiné penzion ve Velké Úpě
- 2) H-EDUCO, IČ:06247059, vlastníci nemovitostí i množství pozemků na Moravě
- 3) Rainsville Trade, s.r.o., IČ: 05579368, s předmětem podnikání v oblasti nemovitostí
- 4) H-MODEL, IČ:26903296 a 5) PROTOCAR, IČ:25543687 se zaměřením na strojírenství.

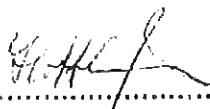
Vzhledem k nedávnému odprodeji velké dceřinné společnosti KOVOVÝROBA HOFFMANN, vyrábějící díly pro automobilové společnosti, disponuje firma Hoffmann Investments, a.s. značnými finančními prostředky, které postupně investuje do realit napříč republikou. V řízení je již výstavba bytových domů na Uherskohradištsku a Kladně, velký projekt v oblasti výstavby turistického komplexu na Lipně, jednáme i se Slovenskou republikou na bázi rozvoje ekoturistiky s ubytovacím zázemím a v neposlední řadě vlastním osobně společnost Hoffmann reality, IČ: 06739857 se sídlem v Praze, kterou mám možnost v budoucnu také rozvíjet.

Pro náš zájem pronajmát výše uvedenou nemovitost podzemních garáží předpokládám využít zkušeností společnosti H-RELAX, s.r.o., která v tomto oboru dlouhodobě podniká.

Pokud by bylo potřeba pro získání stanoviska a rozhodnutí Rady MČ Praha 1, doplnit ještě nějaké další skutečnosti, neváhejte mne kdykoliv kontaktovat.

S přáním hezkého dne

Lubomír Hoffmann
předseda správní rady
Hoffmann Investments, a.s.


.....
podpis

**ZNALECKÝ POSUDEK
Č. N43828/18**

**O OBVYKLÉ VÝŠI NÁJEMNÉHO
ZA UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÉ JEDNOTKY Č. 917/101
(GARÁŽE, KADEŘNICTVÍ A KANCELÁŘ)**

**V BUDOVĚ Č.P. 917/9,
PRAHA 1, UL. OPLETALOVA**



OBJEDNATEL:

**ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 1
VODIČKOVA 18
110 00 PRAHA 1**

ZNALECKÝ ÚKOL:

**STANOVENÍ OBVYKLÉ VÝŠE NÁJEMNÉHO ZA UŽÍVÁNÍ NEBYTOVÝCH
PROSTOR (GARÁŽE, KADEŘNICTVÍ A KANCELÁŘE) PRO INTERNÍ
POTŘEBY OBJEDNATELE**

DATUM OCENĚNÍ:

6. BŘEZNA 2018

POSUDEK VYPRACOVAL:

**EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1**

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V BŘEZNU A DUBNU 2018

VYHOTOVENÍ Č. 2

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou výši nájemného za užívání nebytové jednotky č. 917/101 zapsané na LV č. 2036, k.ú. Nové Město, pro interní potřeby objednatele. Dle zadání objednatele je úkolem znalce stanovit nájemné pro jednotlivé funkční části zvlášť (pro kancelář, pro kadeřnictví a pro garáže).

Obvyklá výše nájemného za prostory garáže	286.800 Kč/měsíc
Obvyklá výše nájemného za prostory kanceláře	27.500 Kč/měsíc
Obvyklá výše nájemného za prostory kadeřnictví	42.900 Kč/měsíc
Nájemné za jednotku č. 917/101 celkem (zaokrouhleno)	357.200 Kč/měsíc tj. cca 4.286.000 Kč/rok

Výše nájemného je stanovena dle výše popsaných postupů pro jednotlivé části jednotky. Výše nájemného neobsahuje DPH, ani poplatky za služby či energie.

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

VÝSLEDNÁ VÝŠE NÁJEMNÉHO ZA UŽÍVÁNÍ JEDNOTKY SPECIFIKOVANÉ V KAPITOLE 2.1 PŘEDMĚT OCEŇENÍ ČINÍ
357.200 Kč/měsíc
(SLOVY: TŘI STA PADESÁT SEDM TISÍC DVĚ STA KORUN ČESKÝCH)

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Převod oceňovaného majetku mezi prodávajícím a kupujícím může v některých případech být zdanitelným plněním ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty. Výsledná hodnota majetku stanovená tímto posudkem je ve vztahu k DPH na základě statutu převodce a nabyvatele ovlivněna podle následující tabulky.

PŘEVODCE	NABYVATEL	VZTAH HODNOTY K DPH
Neplátce	Neplátce	Není dotčeno DPH
Neplátce	Plátce	Není dotčeno DPH
Plátce	Plátce	Je základem pro DPH
Plátce	Neplátce	Je včetně DPH

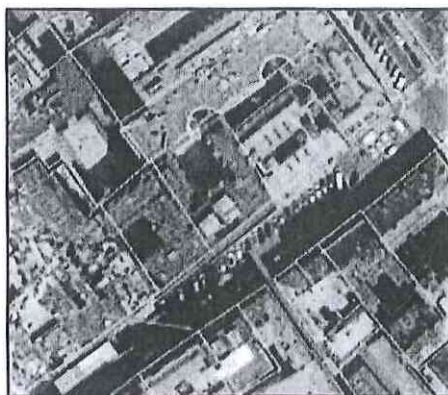
Upozornění a rizika

Oceňovaná budova se dle výpisu z katastru nemovitostí nachází v památkově chráněném území Hl. m. Prahy.

Znalci nebyl doložen žádný zpracovaný ekologický audit a nejsou mu známy žádné ekologické zátěže spojené s předmětem ocenění.

ZNALECKÝ POSUDEK č. 145/3615/20

o výši nájemného části nebytové jednotky č. 917/101 v budově čp. 917, to vše k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 1
Úřad městské části Praha 1
Odbor technické a majetkové správy
Vodičkova 681/18
115 68 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Určení výše nájemného části nebytové jednotky

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 15.12.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních. Z toho 3 vyhotovení obdrží objednatel znaleckého posudku, 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

V Praze, dne 16.12.2020

Rekapitulace

Úkolem zpracování posudku bylo určit výši nájemného – části nebytové jednotky č. 917/101 v budově čp. 917, to vše k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Dle předložené analýzy a v návaznosti na zjištěné skutečnosti určuji nájemné výše uvedené nemovité věci ve výši

2 908 800,- Kč/rok

slovy: Dvamilionydevětsetosmtisícosmset Kč

Poznámka: Pro výpočet nájemného není uvažováno s jednorázovými náklady vyplývajícími z podmínek pronájmu (úprava vjezdového portálu, zprovoznění myčky) ani s konkrétní výši fixních nákladů – média, či náklady na zaměstnance, jejichž budoucí výše a počet není znalci známa a závisí zcela na způsobu provozování budoucím nájemcem.

V Praze, dne 16.12.2020

Ing. Jan Fujáček
Čenkov 216
250 70 Odolena Voda



Pro	Mgr. Vaněk, vedoucí OTMS	Č.j.	003759/2021
Vyřizuje / l.	Ludvík Czital/326	Počet stran	1
Věc	Reakce na žádost o stanovisko k dalšímu využití podzemních garáží v domě Opletalova 9	Datum	14. 1. 2021

Vážený pane vedoucí,

nakolik píšete o podobnosti oněch 2 nabídek na pronájem podzemních garáží na uvedené adrese, z dopravního hlediska se skutečně jedná o nabídky navzájem odlišné s různým dopadem na zatížení okolní komunikační sítě a ,potažmo, tedy i na okolní zástavbu.

Nakolik u zájemce o pronájem, který je zároveň vlastníkem přilehlé kancelářské budovy, lze kvalifikovaně předpokládat, že bude primárně uspokojovat poptávku po parkování pro své klienty, pro druhého zájemce bude platit, že bude ke garážím stahovat dopravu ze širšího okolí právě na úkor té nejbližší. Řidiči těchto blízkých vozidel pak budou dále hledat řešení parkování na přilehlé komunikační síti. Dalším kladem pronájmu vlastníkovu přilehlého administrativního objektu je, že půjde stále o stejná vozidla a tedy o řidiče znalé místní dopravy. Zde je pak menší pravděpodobnost vzniku kolizních situací než u řidičů, kteří sem budou přijíždět jednorázově a vlastně nahodile.

Z výše uvedených důvodů lze z dopravního hlediska jednoznačně preferovat zájemce o pronájem podzemních garáží, který je vlastníkem blízké kancelářské budovy.

S díky a s pozdravem

Městská část Praha 1
Úřad městské části
Odbor péče o veřejný prostor
Vodičkova 18, 115 68 Praha 1
-2-

Bc. Ludvík Czital

vedoucí Odboru o veřejný prostor

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> k uložení | <input type="checkbox"/> ke zpracování materiálu |
| <input type="checkbox"/> na vědomí | <input type="checkbox"/> k přepracování |
| <input type="checkbox"/> k vyřízení | <input type="checkbox"/> do programu |
| <input type="checkbox"/> ke zpracování stanoviska | <input type="checkbox"/> jednání |
| <input type="checkbox"/> ke zpracování návrhu odpovědi | |

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI ODBOR OTMS	
Došlo:	15 -01- 2021 / 005
Čj.: UMČ P1	SkZAn.:
Poč. listů/přil.:	Převzal:
SZ:	

OBN

Termín:

--

5

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
IČ: 00063410
DIČ: CZ00063410
Sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68
Datová schránka: b4eb2my
Zastoupená: Ing. Petr Hejma, starosta

(dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné)

a

Název: **Palác Fénix, a. s.**
IČ: 49240382
Sídlo: Václavské náměstí 802/56, Praha 1, PSČ 110 00
Datová schránka: 2pefjhj
Zastoupená: Ing. Luděk Vinšem, předsedou představenstva, Ing. Milošem Hrubým, místopředsedou představenstva a Ing. Aloisem Novákem, členem představenstva

(dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé)

se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

**SMLOUVA
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
č. 2021/0106**

I. POSTAVENÍ A PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že

- (i) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
- (ii) Pronajímateli je v souladu s ustanovení § 19 odst. 1 zákona hl. města Prahy svěřena správa nebytové jednotky č. 917/101 v domě č. p. 917 k. ú. Nové Město, Opletalova 9, Praha 1 (dále jen „*Nebytový prostor*“);
- (iii) Nebytový prostor je stavebně určen jako podzemní garáž, jehož součástí je mycí linka a její technologie,
- (iv) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít na základě usnesení Rady městské části Praha 1 UR21_0085 ze dne 26. ledna 2021.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel se s úmyslem snížit dopravní zátěž v okolí Václavského náměstí a v rámci optimálního řešení dopravy v klidu v dané lokalitě zavazuje přenechat Nájemci do nájmu část Nebytového prostoru o výměře cca 2933 m² (blíže specifikováno v přílohách smlouvy) za účelem

provozu podzemních garáží a mycí linky umístěné v 1. NP Nebytového prostoru.

2. Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné a úhradu za poskytované služby, a to ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Podmínkou Pronajímatele při uzavření této smlouvy je:
 - Nájemce bezúplatně poskytne 10 parkovacích míst městské části Praha 1, která tato místa může poskytnout dále třetím osobám, zejména Policii České republiky,
 - Nájemce při poskytování parkovacích míst upřednostní oprávněné dlouhodobé uživatele bytových jednotek, a to za předpokladu, že bude volná kapacita, o kterou se stíhne více zájemců,
 - Nájemce na svůj náklad a bez nároku na vypořádání zhodnocení zprovozní a bude provozovat myčku aut, která je umístěna v 1. NP jednotky (Ihůta 12 měsíců od předání prostor),
 - Nájemce strpí nezbytný přístup členům SVJ nebo jimi pověřeným osobám k technickým zařízením domu,
 - Nájemce na svůj náklad a bez nároku na vypořádání zhodnocení
 - upraví vstupní portál garáží tak, že na místě určeném Pronajímatelem vybuduje kóje na odpadové nádoby, které využívá celý dům,
 - instaluje samostatná vrata nebo mříže, aby se Předmět nájmu mohl uzamknout bez ztráty přístupu k odpadovým nádobám,
 - opraví vjezdová vrata do Předmětu nájmu
 - Nájemce zajistí na svůj náklad veškerou údržbu a revize Předmětu nájmu.
5. Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že podmínky sjednané v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A. Nájemné

1. Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí **3,607.221 Kč** (slovy: tři miliony šest set sedm tisíc dvě stě dvacet jedna koruna česká) bez DPH za rok. (dále jen „nájemné“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši **300.601,75 Kč**.
2. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb - kód 682 „Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“ dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu (CZ-CPA) za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí. První zvýšení nájemného o valorizaci proběhne v roce 2022.
3. Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výši měsíčních plateb vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
4. Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho valorizaci a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3 této smlouvy.

B. Služby

1. Nájemce se zavazuje hradit zálohu na úhradu ceny služeb, přičemž výčet těchto služeb, způsob

výpočtu ceny za poskytování služeb a výši záloh za ně stanoví přílohy č. 2 této smlouvy. V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany Nájemce.

2. Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
3. Vyúčtování zálohy proběhne podle nařízení vlády č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s užíváním bytů a nebytových prostorů.

C. Splatnost a způsob plnění

1. Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo [REDACTED]
2. Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se náklady na služby platí, pokud příslušné SVJ nebo jiný dodavatel služeb nestanoví splatnost v rámci daného měsíce na jiný den. První platba záloh nákladů na služby je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Společenství vlastníků jednotek č.p. 917, Opletalova 9, Praha 1 [REDACTED]
3. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroku z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů.

D. Jistota

1. Nájemce se zavazuje do 30. 6. 2021 složit jistotu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného, tj. částku ve výši 901.805,- Kč jako záruku na plnění jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn peněžité pohledávky po lhůtě splatnosti započítávat proti složence jistotě. O zápočtu pohledávek Pronajímatel povinen Nájemce písemně informovat spolu s výzvou k doplnění Jistoty na původní výši.

IV. ZMĚNA NEBYTOVÉHO PROSTORU

1. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele vyjma těch, které směřují ke splnění podmínek nájemní smlouvy uvedené v článku II. této smlouvy.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

A. Odevzdání Nebytového prostoru do užívání

1. Nebytový prostor bude předán protokolárně do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy.

B. Užívání Nebytového prostoru

1. Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje příloha č. 3 této smlouvy. V případě, že bude třeba údržby nebo oprav, které obstarává Pronajímatel, tj. údržby nebo oprav, která nejsou vyjmenovány v příloze č. 3 této smlouvy, musí Nájemce Pronajímatele o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit Pronajímateli takové opravy na náklady Pronajímatele provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.

2. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě, ledaže jde o smlouvy o parkování jednotlivých vozidel. Bez ohledu na výše uvedené Pronajímatel podpisem této Smlouvy výslovně souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu, a to společnosti Fénix Security s.r.o., IČO: 24183857 se sídlem Václavské náměstí 802/56, Praha 1, 110 00 (dále jen „Podnájemce“).
3. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
4. Nájemce je povinen neznečišťovat Dům a jeho okolí a neskladovat v Domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v Domě), žádné předměty.
5. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
6. Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla a popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
7. Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.
8. Smluvní strany si dohodly, že v případě skončení nájmu ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny podle ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

C. Zákaz nežádoucích emisí

1. Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele Domu a jeho okolí, ani rušit noční klid a veřejný pořádek v domě a v okolí (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
2. Nájemce není oprávněn zejména
 - (i) produkovat svou činností hluk a vibrace nad míru přiměřenou místu a času,
 - (ii) upozorňovat na svou provozovnu světelnou nebo akustickou reklamou mající zdroj v Nebytovém prostoru, ledaže ke každé jednotlivé činnosti tohoto druhu získá písemný souhlas pronajímatele,
 - (iii) produkovat svou činností emise pachu a prachu, který by nad míru obvyklou v místě Nebytového prostoru obtěžoval okolí.
3. Nájemce je povinen zajistit taková preventivní opatření, která budou v maximální možné míře garantovat, že svým povinnostem podle tohoto článku dostojí. Seznam těchto opatření je Nájemce povinen na vyžádání prezentovat Pronajímateli. Zároveň se Nájemce zavazuje tato opatření upravovat tak, aby obstála v každodenní praxi, přičemž je povinen přihlídnout i k doporučením Pronajímatele pokud tato jsou přiměřená a lze je po něm spravedlivě požadovat.

D. Kontrola a sankce

1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Nebytového prostoru, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

VI. DOBA TRVÁNÍ A MOŽNOSTI UKONČENÍ SMLOUVY

A. Doba nájmu

1. Nájem Nebytového prostoru se sjednává na dobu 10 let od podpisu této Smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že Smlouva bude automaticky prodloužena o 5 let v případě, že o to Nájemce požádá v době 4 měsíců před uplynutím desetileté doby nájmu, nejpozději však 1 měsíc před uplynutím této doby. Podmínkou automatického prodloužení je, aby Nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy, tj. celých deset let, plnil všechny své povinnosti uvedené v této smlouvě.

B. Vykližení a předání Nebytového prostoru

1. Ke dni skončení nájmu Nebytového prostoru je Nájemce povinen předat vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli v řádném stavu pouze s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Nebytového prostoru bude sepsán předávací protokol.
2. Pokud Nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený Nebytový prostor Pronajímateli do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 16.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Zaplacení smluvní pokuty nevylučuje nárok na náhradu škody, který by Pronajímateli porušením smluvní pokutou zajištěné povinnosti vznikl.

VII. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru technické a majetkové správy Úřadu městské části Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549.
2. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla. Nájemci se kromě toho může doručovat i do jeho provozovny, umístěné v předmětu nájmu, k rukám odpovědného zástupce (§ 1) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů). Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.
3. Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která může být veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a udělují svolení k jejich zveřejnění v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1 bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná, účinná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit takové neplatné, neúčinné anebo nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, účinným a vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního neplatného, neúčinného anebo nevymahatelného ustanovení, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
6. Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1: Půdorysný plán předmětu nájmu

Příloha č. 2: Plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady

Příloha č. 3: Údržba a opravy Nebytového prostoru

Příloha č. 4: Potvrzení o uveřejnění v registru smluv – volná příloha

7. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, provede Pronajímatel
8. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží Nájemce a jeden Pronajímatel.
10. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek, což stvrzují níže svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne: 23-03-2021

V Praze dne: 29.3.2021

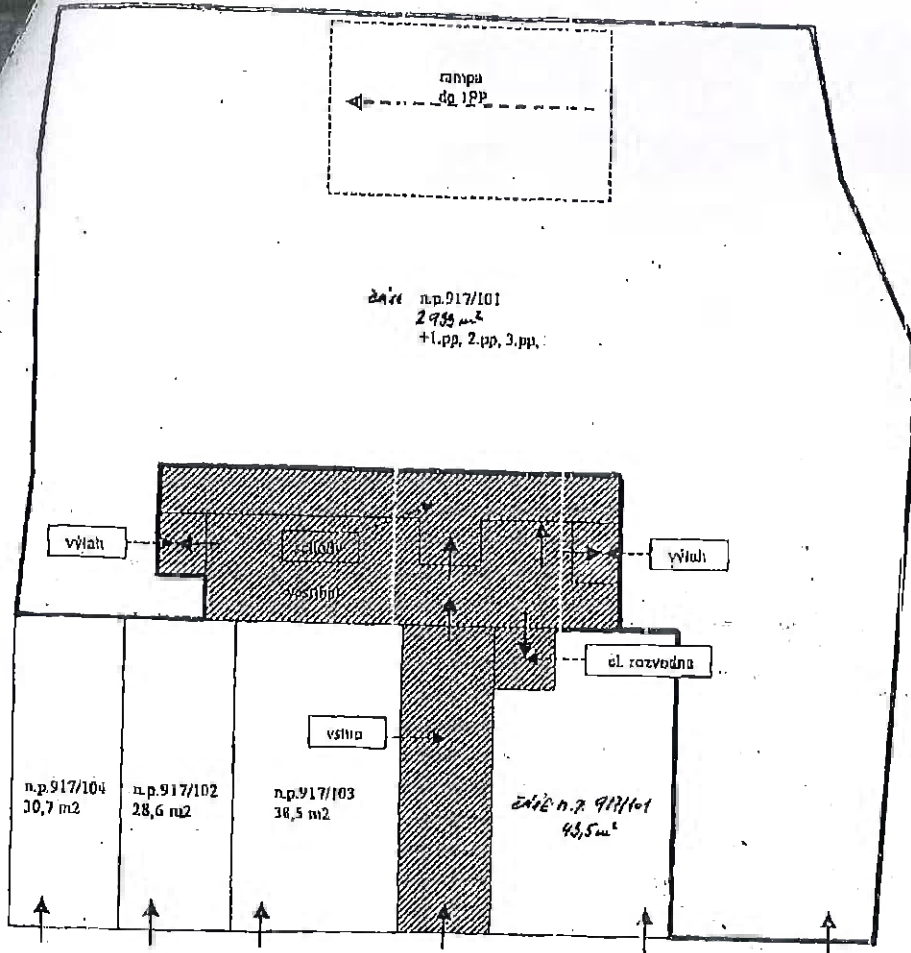
Městská část
Ing. Petr Hajma

Pronajímatel

Palác Fénix, a. s.
zastoupena Ing. Lud'kem Vinšem, předsedou
představenstva, Ing. Milošem Hrubým,
místopředsedou představenstva a Ing. Aloisem
Novákem, členem představenstva
Nájemce

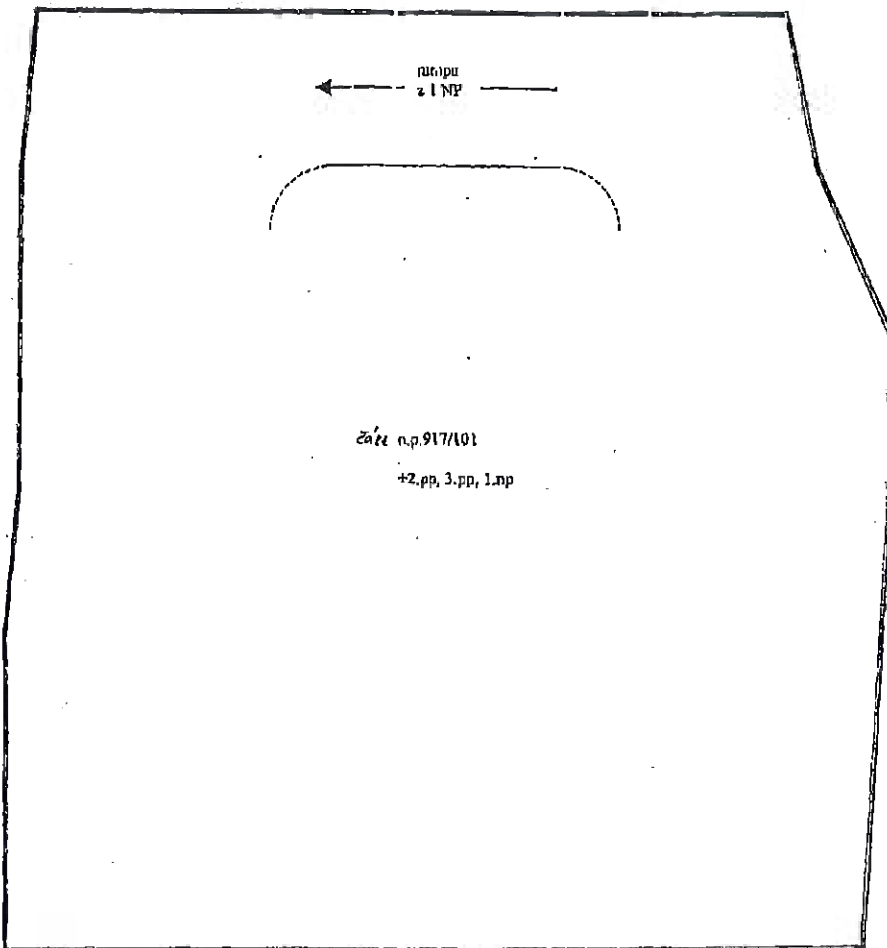
Č.p. 917
Opletalova 9
Obec Praha
Kat.území-Nové město

Plán 1 NP



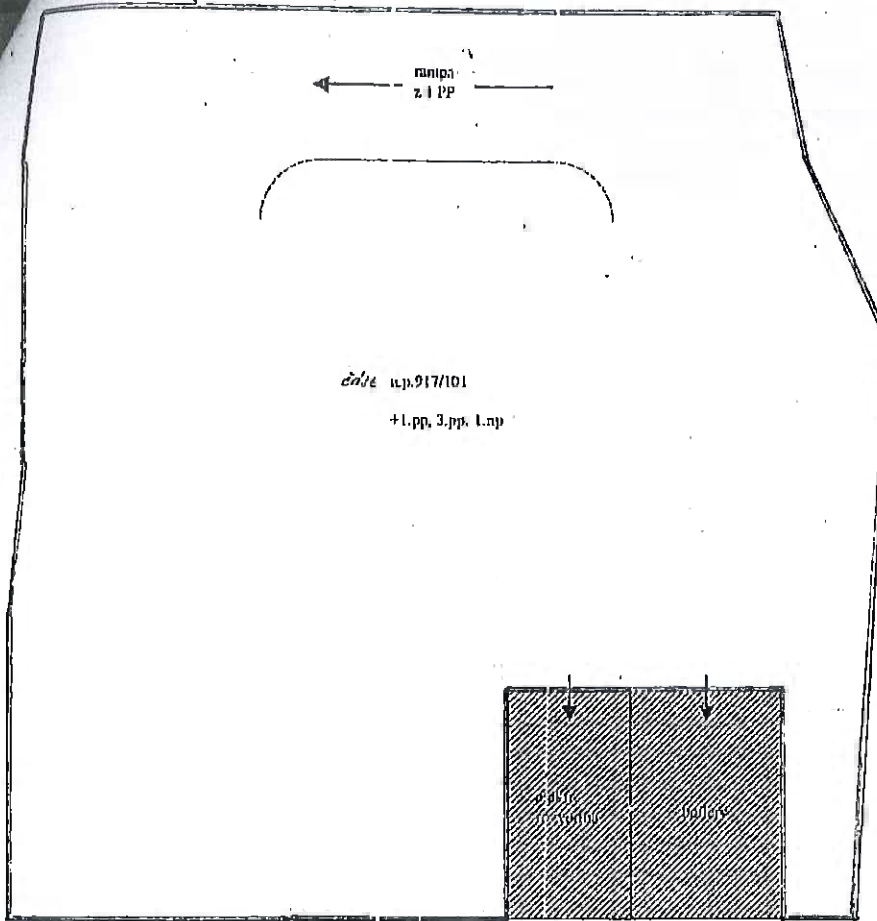
Č.p. 917
Opletalova 9
Obec Praha
Kat.území-Nové město




Plán 1 PP



Č.p. 917
Opletalova 9
Obec Praha
Kat.území-Nové město

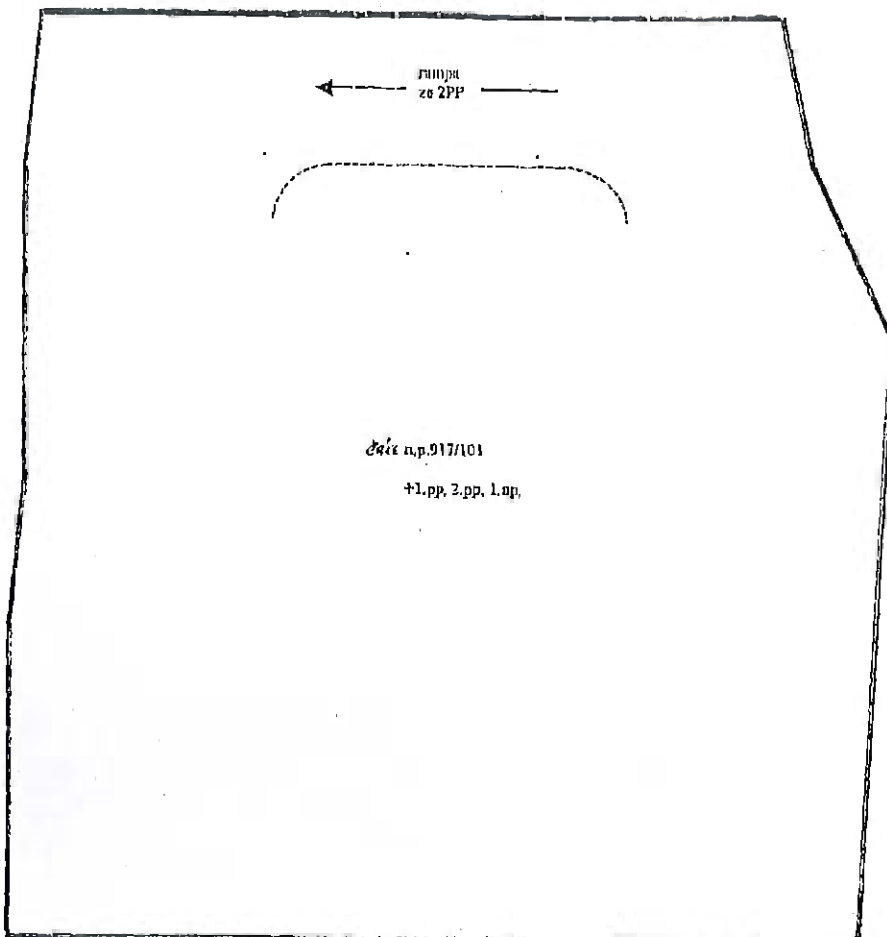
Plán 2 PP






-  Bytové a nebytové jednotky a příslušenství
-  společné prostory budovy
-  světlíky

Č.p. 917
Opletalova 9
Obec Praha
Kat.území-Nové město

Plán 3 PP



-  Bytové a nebytové jednotky a příslušenství
-  společné prostory budovy
-  světlíky

Plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru

I. Výčet plnění poskytovaných spolu s nájmem nebytového prostoru (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí B čl. III nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

Druh plnění	Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy
Vodné a stočné	3000,- Kč
Vytápění	3000,- Kč
Dodávka teplé užitkové vody	3000,- Kč
X	X
X	X
Celkem záloha za služby:	9.000,- Kč

II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu a v souladu s metodikou používanou Společenstvím vlastníků jednotek pokud v domě vzniklo. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. **Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.**
3. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytové jednotky se stanoví dohodou s nájemcem. **Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.**
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
5. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 5 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde.
6. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.

PROVÁDĚNÍ A ÚHRADA ÚDRŽBY A OPRAV

- Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
 - **Běžnou údržbou** Nebytového prostoru se rozumí zejména malování Nebytového prostoru, včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů. Pod běžnou údržbu Nebytového prostoru spadá také povinnost Nájemce zajistit a zaplatit revize zařízení a technologií, které jsou součástí předmětu nájmu.

 - Podle věcného vymezení se za **drobné opravy** považují:
 - opravy nášlapných vrstev podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
 - opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků;
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Nebytový prostor;
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků;
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.
- Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných skříní apod. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení.

POVINNOSTI NÁJEMCŮ NEBYTOVÝCH PROSTOR

- Opravy a údržba Nebytového prostoru musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu Domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domu.