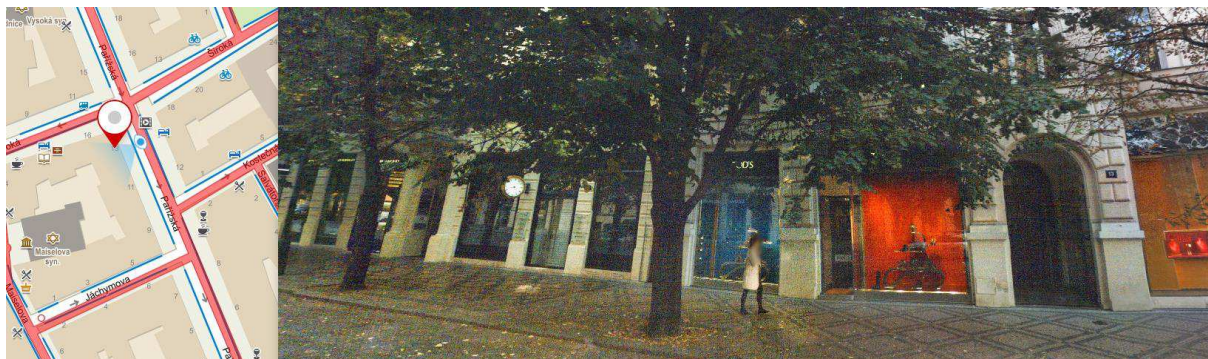


Zásady záměru pronájmu nebytové jednotky č. 66/102 v domě č. p. 66 k. ú. Josefov, Pařížská 13



I. Principy a důvody záměru

1. Zveřejnění záměru není právním jednáním, ale informací o tom, jaké úmysly má městská část ohledně dispozice se svěřeným majetkem. Nejde tedy o veřejnou nabídku ve smyslu ustanovení § 1780 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ani o jinou formu projevu vůle, který by městskou část zavazoval k jakémukoliv plnění.
2. Řízení o záměru a samotný rozhodovací proces budou veřejné a transparentní. Kompetentní orgán městské části Praha 1, který bude o dispozici, která je předmětem záměru, rozhodovat, bude postupovat jako řádný hospodář, který zohledňuje, jak výši nabídky, tak i stávající obchodní vztahy založené na vzájemné důvěře, předvídatelnosti a dlouhodobé udržitelnosti budoucího ekonomického vztahu a v souladu se zájmy a úkoly městské části Praha 1.

II. Technické a smluvní okolnosti záměru

1. Jednotka č. 66/102 se nachází v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 66 k. ú. Josefov, Pařížská 13, Praha 1 s celkovou podlahovou plochou cca 122 m² (dále jen „Jednotka“).
2. Jednotka je stavebně určena k užívání jako prodejna nepotravinářského charakteru..
3. Jednotka č. 66/102 je v současné době užívána společností Luxury Brand Management a. s., IČ: 25700065, na základě nájemní smlouvy N-06/022 ze dne 9. 3. 2006, která skončí uplynutím dne 9. 3. 2021. Smlouva je opatřena dodatky č. 1 ze dne 18. 10. 2006 č. 2 ze dne 24. 9. 2012 a č. 3 ze dne 26. 5. 2015. Smlouva včetně dodatků jsou zveřejněny v registru smluv Ministerstva vnitra ČR.
4. Stávající nájemné za jednotku č. 66/102 je po valorizacích 5,196.048,- Kč.
5. Nájemce v roce 2013 realizoval s předchozím písemným souhlasem stavební změny Jednotky v rozsahu: odstranění stávajících výkladců a montáž nových, provedení žulového stupně u vstupu, vybourání sádkokartonových příček a výstavba nových v jiných dispozicích, položení mramorové podlahy.
6. Nájemce v roce 2015 stavebně propojil Jednotku se skladovacími prostory v 1. PP, které jsou společnými částmi domu. Tento prostor v 1. PP je pronajat samostatnou smlouvou uzavřenou se společenstvím vlastníků, a to s trváním na dobu určitou do konce roku 2023.

7. Nájemce má s ohledem na změny provedené se souhlasem městské části Praha 1 pravděpodobně nárok na vypořádání zhodnocení po skončení nájmu, avšak aktuálně není jeho výše oceněna. Hodnota případného nároku bude součástí transakčních nákladů na změnu nájemce.
8. Vzhledem k tomu, že Jednotka je v současné době obsazena, je omezena možnost prohlídek, městská část se je pokusí zajistit po dohodě se stávajícím nájemcem. Registrace zájemců na prohlídky na tel. č. 221 097 548 (549)
9. V případě, že se budoucí nájemce rozhodne Jednotku zhodnotit stavebními úpravami, vydá městská část Praha 1 souhlas jediné pod podmínkou, že se na nákladech nebude přímo ani nepřímo (formou vypořádání zhodnocení) podílet. Městská část Praha 1 bude souhlasit s tím, že případné technické zhodnocení bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce.

III. Kritéria pro rozhodování

1. Městská část Praha 1 v případě obdobných nabídek upřednostní jednání se stávajícím nájemcem.
2. Městská část Praha 1 však při jednání o změně nájemní smlouvy přihlédne ke všem nabídkám, které jí k záměru na Jednotku dojdou. Bude-li však nabídka výrazně vyšší než cena obvyklá nebo nabídku učiní subjekt, který nebude mít známou či ověřenou podnikatelskou historii, může městská část Praha 1 požadovat záruky vážnosti a solventnosti předtím, než ji k porovnání připustí, a to nad rámec již složené kauce. Tato podmínka je činěna na základě předchozích negativních zkušeností, kdy bylo rozhodování městské části Praha 1 o nájmu narušováno fiktivními nabídkami vedenými úmyslem poškodit konkurenci, nikoliv dát vážnou nabídku městské části Praha 1.
3. Nabídka, která bude nedůvěryhodná, může být kompetentním orgánem městské části Praha 1 s odůvodněním odmítnuta. Za nedůvěryhodnou nabídku může být mimo jiné považována nabídka
 - a. právnické osoby, z jejíž vlastnické struktury nebude možné identifikovat konečného příjemce výhod,
 - b. právnické osoby bez ověřitelné ekonomické historie, jejíž nabídka ročního nájemného zásadně přesahuje splacenou část základního kapitálu
 - c. osoby, která není dohledatelná na adrese zapsaného nebo udávaného sídla, či
 - d. osoby, jejíž reference nebylo možné ověřit.

Městská část Praha 1 se vždy před odmítnutím nabídky pokusí v rámci konzultací dle čl. V. odst. 4 těchto zásad pochybnosti o nabídce odstranit.

4. Městská část Praha 1 bude došlé nabídky, které splní požadavky tohoto záměru, posuzovat podle výše nabízeného nájemného, může přijmout přiměřeně nižší nabídku v případě, že to bude odůvodněno transakčními náklady na změnu nájemce.
5. Městská část Praha 1 zásadně neakceptuje podnikatelské záměry, které budou vyžadovat změnu stavebního určení nebo zahrnující provoz hazardních her, loterií, prodej alkoholu, cigaret, turistických suvenýrů, barů a restaurací, sexshopů, erotických salonů, pyrotechnických výrobků, či předmětů podněcujících politickou, rasovou nebo náboženskou nenávist.

6. Městská část zohlední při výběru realizovatelnost zamýšleného podnikatelského záměru vzhledem k dobrým sousedským vztahům v domě a okolí. Vyhraduje si proto právo nezabývat se nabídkou, která je způsobilá tyto vztahy narušit. Takovéto rozhodnutí bude řádně odůvodněno konkrétní obavou.
7. Městská část Praha 1 si vyhraduje právo nevybrat žádnou nabídku a po dobu hledání nového nájemce prodloužit nájemní smlouvu se stávajícím nájemcem.

IV. Požadavky městské části Praha 1

1. Smlouva bude uzavřena na dobu určitou do 31. 3. 2026 s jednorázovým právem nájemce na jednostranné prodloužení nájemní smlouvy o dalších 5 let (opce) v případě, že z jeho strany v průběhu nájmu nedošlo k hrubému porušení nájemní smlouvy, které mu bylo písemně vytknuto.
2. Opce je možné uplatnit nejdříve 3 měsíce a nejpozději 1 měsíc před koncem smlouvy.
3. V případě, že městská část Praha 1 prokáže, že v době prodloužení nájemní smlouvy se okolnosti na trhu s nájmy změnily do té míry, že sjednané nájemné neodpovídá nájemnému v místě a čase obvyklému a nájemce odmítne nájemné na zjištěnou úroveň zvýšit, je městská část Praha 1 oprávněna prodlouženou nájemní smlouvu kdykoliv vypovědět v následujících 12 měsících poté, co nájemce opci využil.
4. Městská část Praha 1 trvá na uzavření smlouvy ve struktuře a obsahu, která odpovídá jejím vzorovým nájemním smlouvám. Vzor nájemní smlouvy je uveřejněn spolu s tímto záměrem. Pokud jsou ustanovení uvedené v této vzorové smlouvě v rozporu s požadavky v tomto záměru, platí to, co je uvedeno v tomto záměru.
5. Městská část Praha 1 požaduje minimálně nájemné ve výši 7,320.000,- Kč/rok.

V. Forma nabídky

1. Městská část Praha 1 bude posuzovat všechny nabídky, které jí budou doručeny nejpozději dva dny po dni, který byl v záměru označen, jako poslední den zveřejnění.
2. Nabídky jsou předkládány v písemné formě do podatelny Úřadu městské části Praha 1, a to v zapečetěné obálce viditelně označené slovy „**ZÁMĚR PAŘÍŽSKÁ 13**“ a číslem pod nímž, je tento záměr zveřejněn na úřední desce. Elektronické nabídky nejsou přípustné.
3. S nabídkami se městská část Praha 1 seznámí na veřejném jednání komise složené ze zástupců zaměstnanců úřadu a politické reprezentace. Termín tohoto jednání bude v předstihu oznámen na realitním serveru Úřadu: <http://reality.praha1.cz>
4. Po otevření obálek s nabídkami, můžou proběhnout konzultace s jednotlivými zájemci, které budou mít za cíl ověřit důvěryhodnost nabídky a navrhovatele a odstranit formální a obsahové nedostatky nabídky. Nepodaří-li se důvěryhodnost osvědčit, může Rada městské části Praha 1 rozhodnout, že k takovéto nabídce nebude přihlížet.
5. O uzavření nájemní smlouvy bude rozhodovat Rada městské části Praha 1, pokud si rozhodnutí v této věci nevyhradí Zastupitelstvo městské části Praha 1.
6. Z nabídky musí zřetelně vyplývat minimálně:
 - a. označení osoby, která nabídku činí,

Příloha k usnesení Rady MČ Praha 1 číslo UR21_0134 ze dne 08.02.2021

- b. celkové nájemné za rok,
 - c. potvrzení o složení požadované kauce,
 - d. podnikatelský záměr,
 - e. reference,
 - f. kontaktní osoby a jejich plná moc k jednání,
 - g. změny, které bude nutné pro realizaci záměru na Jednotce provést,
 - h. závazek realizovat případné změny na jednotce na vlastní náklad bez nároku na náhradu zhodnocení,
 - i. prohlášení, že předložená nabídka je do 30. 6. 2021 neodvolatelná,
 - j. prohlášení navrhovatele, že se zavazuje městské části Praha 1 uhradit smluvní pokutu ve výši 2,000.000,- Kč v případě, že navrhovatel nájemní smlouvu neuzavře v době, kdy je pro něj závazná a neodvolatelná, přesto, že jeho nabídku městská část Praha 1 akceptovala a předložila mu nájemní smlouvu odpovídající obsahově nabídce a těmto zásadám k podpisu.
 - k. souhlas se zpracováním osobních údajů za účelem jednání o uzavření smlouvy.
7. Navrhovatel je povinen předem složit vratnou kauci ve výši 2,000.000,- Kč na účet městské části Praha 1 č. 150017-2000727399/0800 VS 8500662101. Pokud navrhovatel kauci nesloží, nebude se k jeho nabídce přihlížet.
8. Městská část Praha 1 kauci vrátí neprodleně poté, co uzavře smlouvu s vybraným uchazečem, nejpozději však 15. 7. 2021. Vybranému uchazeči se složená kauce započte proti jistotě požadované v nájemní smlouvě.