



Č.j. 779/2024

V Praze dne 07.08.2024

Odpověď na žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 sb.

Dobrý den, dne 24.07.2024 obdržela společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. (dále jen „Společnost“) Vaši žádost o poskytnutí informací v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím (dále jen „zákon“) s následujícími dotazy:

Dotazy:

Specifikace žádosti o informaci:

V podkladech záměru S-MHMP 115821/2024 na pronájem nebytových prostor na adrese Staroměstské náměstí 548 a 549 bylo uvedeno, že současný nájemci dluží nájem ve výši 4.886.723,- Kč. Žádám o poskytnutí informace:

- 1) Vysvětlení, jak došlo k akumulaci takto vysoké dlužné částky na nájem? Za jaké konkrétní časové období nehradil nájemce nájem? Je byla maximální výše dluhu, který nájemce vůči pronajímateli měl? Jaká je aktuální dlužná výše nájem?
- 2) Kdo a kdy konkrétně rozhodl, že po nájemci nebude dluh vymáhán pomocí notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti, ale bude mu umožněno dluh splácet pomocí splátkového kalendáře? Které konkrétní důvody souhrnně označované slovy „péče řádného hospodáře“ vedli dotyčné k tomuto rozhodnutí? Jaký byl ekonomický přínos tohoto rozhodnutí pro pronajímatele? Jaké jiné kroky mimo uzavření splátkového kalendáře jste jako pronajímatel učinili k vymožení dlužné částky?
- 3) Žádám o zaslání kopie splátkového kalendáře a všech dalších dokumentů, které byly uzavřeny mezi pronajímatelem a dlužníkem spolu se splátkovým kalendářem.
- 4) Jaká je výše úroku z prodlení a další případné příslušenství, které dlužník uhradil či hradí v souvislosti dlužnou částkou?

V souvislosti se záměrem S-MHMP 1626243/2022 na pronájem nebytových prostor na adrese Staroměstské náměstí 548 a 549 Vás žádám o poskytnutí informace:

- 5) Jaké konkrétní důvody Vás vedli k iniciování záměru na prodloužení nájemní smlouvy avizované tímto záměrem. Kdo konkrétně rozhodl o realizaci tohoto záměru?

- 6) Jaký byl případný dluh dlužníka na nájemném v době vyvěšení dotyčného záměru na úřední desku MHMP?
- 7) Jaké konkrétní důvody Vás jako pronajímatele vedli k tomu, že jste tímto záměrem chtěli prodloužit nájemní smlouvu současnému nájemci bez aktualizace výše nájmu na současnou či tržní úroveň?
- 8) Jaké konkrétní důvody Vás vedli k tomu, že jste jako pronajímatel dotyčná záměr následně zrušili?

V souvislosti se záměrem S-MHMP 115821/2024 na pronájem nebytových prostor na adrese Staroměstské náměstí 548 a 549 Vás žádám o poskytnutí informace:

- 9) Kdo konkrétně, kdy a jakým způsobem rozhodl a stanovil, že v uvedeném záměru S-MHMP 115821/2024 budou pro zájemce jiné, než je současný nájemce, stanoveny zejména níže uvedené zadávací podmínky? Zároveň žádám o poskytnutí všech dokumentů souvisejících s tímto rozhodnutím, jako je zápis z nějaké jednání kde k takovému rozhodnutí došlo, příkazu nadřízeného, žádosti jiné osoby, mailové komunikace atd.
 - Zájemce je povinen odkoupit pohledávku z titulu dlužného nájemného za současným nájemcem ve výši 4.886.723,- Kč
 - prohlášení Zájemce, že se seznámil se stavem nemovitosti bez možnosti její prohlídky, pouze na základě poskytnutí dispozičních plánků
 - Zájemce má bez možnosti prohlídky prostor a bez znalosti jakékoliv jiné informace (zřejmě pouze na základě situačních plánků) podrobně popsat způsob a rozsah případné rekonstrukce, včetně informace o nákladech na rekonstrukci a doložit jakým způsobem má zajištěno finanční krytí na tuto investici
 - pro hodnocení nabídky Zájemce je podmínkou základní kapitál společnosti, nebo mateřské společnosti Zájemce ve výši minimálně 10.000.000,- Kč
 - složení jistoty ve výši dvou měsíčních nájmů ještě před jednáním o nájemní smlouvě bez znalosti jejího znění a parametrů nájmu
 - jistota na prvních 6 měsících ve výši 4. měsíčních nájmů
 - osobní nebo bankovní záruku za případné dluhy na nájmu
- 10) Kdo konkrétně, kdy a jakým způsobem rozhodl a stanovil, že v uvedeném záměru S-MHMP 115821/2024 budou upraveny kvalifikační kritéria pro současného nájemce níže uvedeným způsobem? Zároveň žádám o poskytnutí všech dokumentů souvisejících s tímto rozhodnutím, jako je zápis z nějaké jednání kde k takovému rozhodnutí došlo, příkazu nadřízeného, žádosti jiné osoby, mailové komunikace atd.
 - úpravě standardně používaných kvalifikačních předpokladů tak, aby se mohl účastnit i současný nájemce, přestože je dlužníkem, kdy došlo k posunu standardně používaného termínu, ke

kterému nemá zájemce závazky po splatnosti vůči pronajímateli z doby podání nabídky na okamžik podpisu nájemní smlouvy

- dlužníkovi bylo umožněno splatit svůj dluh až poté, co se dozví, zda mu bude prodloužena nájemní smlouva

V souvislosti se záměrem S-MHMP 115821/2024 na pronájem nebytových prostor na adrese Staroměstské náměstí 548 a 549 Vás žádám o poskytnutí informace:

- 11) Seznam zájemců, kteří na výše uvedený záměr reagovali a podali nabídku?
- 12) Seznam zájemců s uvedením nabízené výše nájmu a popisem jejich záměru na využití daných prostor? Alternativně kopie nabídek zájemců o uvedené prostory.
- 13) Seznam zájemců, kteří splnili kvalifikační a zadávací kritéria a jejich nabídka byla/bude posuzována a hodnocena? Seznam zájemců, jejich nabídku nebyla/nebude posuzována a hodnocena s uvedením důvodů které k vyřazení vedlí?

K položeným dotazům Vám sdělujeme:

1. K akumulaci dluhu došlo během Covidového období, kdy nájemce First Czech restaurant management company, s.r.o. (dále jen „Nájemce“) hradil pouze polovinu svého nájemného, k odpuštění dlužené částky však s ohledem na Covidová opatření nedošlo a nájemce je tak povinen dluženou částku doplatit. Podrobněji o výších dluhu pak bod 9.
2. Společnost rozhodla po konzultaci s Magistrátem hlavního města Prahy (dále jen „Klient“) o podpisu splátkového kalendáře a uznání dluhu ve splátkách. Uzavřená smlouva mezi Společností a Nájemcem, je dohledatelná z veřejných zdrojů v registru smluv pod ID smlouvy 18274747.
3. Všechny dokumenty jsou řádně a v souladu se zákonem uveřejněny v registru smluv viz předchozí bod.
4. Celková výše úroků z prodlení včetně příslušenství vychází z nájemní smlouvy ve znění dodatků dané smlouvy, vše uveřejněné v registru smluv, celková výše pohledávky bude vypočtena až v okamžiku celkového finálního uhrazení dlužené částky.
5. Společnost rozhodla o vypsání dotazovaného Záměru S-MHMP 1626243/2022 na pronájem dané nemovitosti, s ohledem na zjištění tržní situace v místě a čase obvyklé, pro účel dalšího jednání s Nájemcem a též plánování budoucího využití objektu.
6. V okamžiku vypsání předmětného záměru v roce 2022 Nájemce nebyl v prodlení s platbou.
7. Viz. bod č. 5.
8. Společnost rozhodla na základě vůle nastavit podmínky výhodněji pro Pronajímatele.
9. Společnost rozhodla s cílem stanovit podmínky maximálně výhodně pro Pronajímatele a dále také s cílem působit na Nájemce pro co nejvčasnějším splacením dlužné částky. Úmyslem byla rovněž maximalizace budoucího nájemného vytvořením tržního, soutěžního prostředí otevřené soutěže, kde hodnotícím kritériem byla zejména výše požadovaného nájemného.

Podmínkou pro uzavření smlouvy byla dále též absence dluhu vůči Společnosti i Klientovi. Toto rozhodnutí se ukázalo jako správně neboť přimělo Nájemce k urychlenému splácení dlužné částky, která byla k tomuto okamžiku již zásadním způsobem ponížena z původních 4.886.723, - Kč na přibližně 2.571.970, - Kč. V případě že Nájemce dorovná nejvyšší nabízené nájemné vzešlé z otevřené a transparentní soutěže, do které se mohlo přihlásit více zájemců, bude též pro účel podpisu smlouvy muset vyrovnat jakýkoli dluh, který má v tuto chvíli vůči Společnosti i Klientovi.

10. Viz bod č. 9.

11. Jedná se o informace, které se teprve tvoří a v souladu s § 11 odst. 1 písm. b) zákona je tak není možné nyní zveřejnit. V okamžiku Rozhodnutí a oznámení výběru budou veškeré informace uveřejněny v souladu se soutěžními podmínkami a zákonem.

12. Viz bod č. 11.

13. Viz bod č. 11.

S pozdravem za TRADE CENTRE PRAHA a.s.

.....

.....