

M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 1

Materiál pro radu číslo: BJ2013/2583

**Rada městské části
20. schůze
dne 10.06.2014**

Pořadí v programu:

32

**Přerušení předpisu nájemného za nebytové prostory v domě č. p. 618,
k. ú. Staré Město, Dlouhá 14 z důvodu nemožnosti jejich užívání**

zpracoval:

Jana Drdová
vedoucí OBN



projednáno s:

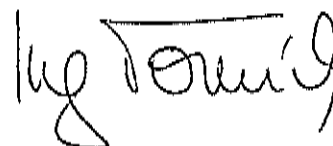
JUDr. Petr Dětský
Vedoucí odd. právního, kontroly a stížností



Tomáš Macháček
zástupce starosty Městské části Praha 1

předkládá:

Ing. Zdeňka Tomíčková
vedoucí OTMS



M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 1

Rada městské části
20. schůze
dne 10.06.2014

Návrh usnesení:

Přerušení předpisu nájemného za nebytové prostory v domě č. p. 618, k. ú. Staré Město, Dlouhá 14 z důvodu nemožnosti jejich užívání

- 1) b e r e n a v ě d o m í
informaci o situaci v domě č. p. 618, k. ú. Staré Město, Dlouhá 14 ve věci nemožnosti užívání a provedení rekonstrukce nebytového prostoru v přízemí a suterénu uvedeného domu
- 2) r o z h o d l a
přerušit předpis nájemného v období od 1. 3. 2014 do 30. 9. 2014 z důvodu nemožnosti užívat nebytovou jednotku číslo 618/101 (občanská vybavenost - prodejna potravin, lahůdek a restaurace) v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží domu č. p. 618, k.ú. Staré Město, Dlouhá 14 o výměře 998,2 m2, nájemce Morgenstern s.r.o., IČ 27566579
- 3) u k l á d á
realizovat usnesení v souladu s bodem 2) tohoto usnesení
- 3.1
Zodpovídá: Ing. Zdeňka Tomíčková
Termín: 30.06.2014
- 4) s o u h l a s í
s umožněním prodeje přímých dodavatelů zboží v nebytové jednotce číslo 618/101 (občanská vybavenost - prodejna potravin, lahůdek a restaurace) v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží domu č. p. 618, k.ú. Staré Město, Dlouhá 14 o výměře 998,2 m2, nájemce Morgenstern s.r.o., IČ 27566579, a to dle přílohy tohoto usnesení uložené v OVO, za podmínky povinnosti dodržení druhů dodávek a za jinak nezměněných podmínek nájemní smlouvy
- 5) u k l á d á
podepsat dodatek k nájemní smlouvě v souladu s bodem 4) tohoto usnesení

5.1

Zodpovídá: Ing. Oldřich Lomecký

Termín: 30.06.2014

Důvodová zpráva

Nebytová jednotka číslo 618/101 v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží domu č. p. 618, k. ú. **Staré Město, Dlouhá 14**, výměra 988,2 m², nájemce **Morgenstern s.r.o., IČ 27566579**, a to na základě záměru obce poř. č. 54/7-8/2012/Z (usnesení číslo UR12_1179 ze dne 28. 8. 2012), účel nájmu: **občanská vybavenost - prodejna potravin, lahůdek a restaurace**, nájemní smlouva ze dne 12. 3. 2013 **na dobu neurčitou**, nájemné při podpisu smlouvy ve výši 2.100.000 Kč ročně, kauce složená ve výši 525.000 Kč.

Kolaudační rozhodnutí ze dne 31. 10. 2001: samoobslužná prodejna potravin, pivnice a prodejna potravin.

Nájemce podal žádost o snížení nájmu z důvodu rekonstrukce prodejny. Hlavním důvodem je nemožnost užívání uvedené nebytové jednotky k danému účelu, neboť přes veškeré snahy neustále dochází k bránění ze strany některých vlastníků bytových jednotek, a to nejen k samotné rekonstrukci, ale i k získání stavebního povolení a rovněž tak i k pouhému projednávání s památkáři.

Již od 28. 4. 2013, kdy se konala schůze společenství vlastníků jednotek, kde byl podrobně představen projekt vč. vysvětlení stavebních prací, které se budou týkat společných prostor, není možné uvedené problémy dořešit. Záměr rekonstrukčních prací je v souladu se záměrem nájemce, kompletní projektová dokumentace byla rovněž předložena k odsouhlasení na uvedené schůzi. Kromě 7 jednotek v majetku MČ Praha 1 se vyslovila pro pouze jedna jednotka, proti bylo 12 jednotek a 1 jednotka se zdržela hlasování (7 jednotek nebylo přítomno).

K projednání s památkáři je nutno přiložit souhlas od 75 % vlastníků. Na rekonstrukci vnitřních prostor stačí souhlas 75 % vlastníků vzhledem k tomu, že se částečně zasahuje do společných prostor. Na úpravu výkladů je však potřeba 100 % souhlas, jelikož je toto posuzováno jako změna vzhledu. Výměna výkladů je však samostatnou akcí. Výměnu bude 100 % financovat nájemce. K tomuto projektu stanovisko OPP MHMP bylo vydáno s datem 17. 1. 2014.

Vzhledem k uvedené situaci předkládáme návrh na pozastavení předpisu nájemního, a to do doby získání nutného souhlasu vlastníků jednotek, nejdéle však do 30. 9. 2014.

Nájemce rovněž požaduje rozšíření práv plynoucích z nájemní smlouvy, a to o umožnění prodeje přímých dodavatelů zboží. Podmínkou by bylo dodržování druhů dodávek a sortimentu.

Dle sdělení FIN má nájemce nedoplatek ve výši 174.000 Kč (měsíční nájem).

Společenství vlastníků jednotek: ANO

MČ Praha 1 odvádí do fondu oprav částku ve výši 179.676 Kč/rok, tj. 15 Kč/m²/měsíc.

Předkládáme materiál k projednání a rozhodnutí.

Příloha: kopie žádostí, výpis z OR, potvrzení FIN

Podklady: Práglová, OBN

V Praze dne 3. 6. 2014 zapsala Drdová, OBN

Obsah:

1. návrh usnesení
2. důvodová zpráva
3. Příloha k usnesení Rady MČ Praha 1
4. Dlouha_14_Morgenstern.pdf

Seznam přímých dodavatelů zboží, resp. druhů dodávek

- prodej čerstvého ovoce a zeleniny
- prodej čerstvých ryb a mořských plodů
- pekárna a cukrárna
- prodej mezinárodních delikates a lahůdek
- prodej výsčkového masa a uzenin
- prodej mléčných výrobků a sýrů
- prodej vín

2/0

- 6 - 11 - 2013

MORGENSTERN GMBH/S.R.O.
CENTRAL TOWN MARKETS, CUSTOM LED TECHNOLOGIES

160 00, PRAHA 6, TIBETSKÁ 807/1, CZECH REPUBLIC
CZ 27566579, REG. MS V PRAŽE, ODD.C VL.116670

Městská část Praha 1 - UMC
Doručeno: 06.11.2013
UMCP1 160482/2013
listy:2 přílohy:0



Vedoucí OTMS MČP1
Ing. Zdeňka Tomíčková
Vodičková 18, Praha 1

Praha, 4.listopadu 2013

Věc: Žádost o snížení nájmu NP

Vážená paní Inženýrko,
Obracíme se na Vás jako nájemce nebytového prostoru adresou Praha 1, Dlouhá 608/14, NS 2012/1264. Tyto NP nám byly předány dne 12.3.2013 od tohoto dne řádně platíme stanovený nájem 171.000,- Kč / měsíčně. V prostorach máme zamyšlenou rekonstrukci spojenou s otevřením prodejny potravin a nápojů (dle vypracované a předložené MČP1 studie). Tento mirumilovný podnikatelský záměr, bohužel, narazil na absolutní negaci ze strany některých členů SVJ Dlouhá 14, zejména Ing.Mánka který rezolutně odmítá jakékoli změny v připravovaném projektu a nekomunikuje. Přičemž válná většina členů SVJ souhlasí s tímto projektem a podporuje vznik obchodu v jejich domě.

Na základě proběhlé schůze SVJ v září 2013 za účasti zástupců investoru/nájemce a MČP1, kde byl prezentován projekt a jeho vliv na dům a okolí byl udělan zápis kde většina členů kladně přijalá navržený projekt.

Na základě předložené studie byl atelierem PH6, Arch.Šimonem Brnadou a generálním projektantem QUADRA PROJECT s.r.o., Ing.Čadkem byl vypracován technický projekt a předložen k odsouhlasení úřadům, přičemž byly provedeny několik konzultací s Národním Památkovým Ústavem (p.Rusová) kde po drobných změnách projekt byl akceptován a předán na Odbor památkové péče MHMP.

Zde, bohužel, dle platných směrnic jsme nucený předložit 100% souhlasních podpisů SVJ. Po negaci byť jedíneho člena SVJ (p.Mánka) tyto podpisy nejsme schopní obstarat.

OBV
Bn

Musím podotknout, že v rámci rekonstrukce je připravená i výměna stávajících výkladců a dle projektu změna vstupu do NP. Týto výkladce a vstupní dveře jsou jako součást obvodového pláště domu společnou částí domu a tudíž podléhají spolufinancování SVJ. My jsme, však, schopní tuto rekonstrukci včetně výměny vstupních dveří a výkladců provést na své náklady. Ani táto vstřícnost se u Ing. Mánka nesetkala s pochopením.

Úřad MČP1 a jeho stavební odbor nam vyšel vstříc a vydal Ohlášení probíhajících adaptačních prací na NP (vyklízení a přípravné práce). Dále, bohužel, jsme nucený čekat na rozhodnutí odb.památkové péče MHMP, který může přijmout naši žádost až s podpisy členů SVJ.

Vzhledem k tomu že realizaci našeho projektu nemůžeme začít a stále od počátku hradíme nájem v plné výši, zdvořile žádáme MČP1 o úpravu nájemného do doby získání potřebného souhlasu na 10% stávajícího nájmu.


Okamžikem obdržení souhlasu SVJ a obdržení potřebného povolení jsme připravené okamžitě zahájit stavební práce.

Původní úmysl otevření našeho projektu byl 1. adventní týden 2013 který, bohužel, byl zcela zmařen. Nový předpoklad otevření je březen 2014.

Děkujeme předem za pochopení naší situace a kladné vyřízení žádosti.

S pozdravem,

Alexey Budarin
Morgenstern s.r.o.

 **Morgenstern s.r.o.**
Sušická 847/33, 160 00 Praha 6
IČ: 27566579, DIČ: CZ27566579
MŠ v Praze, odd. c. vl. 116670

MORGENSTERN GMBH/S.R.O.

CENTRAL TOWN MARKETS, CUSTOM LED TECHNOLOGIES

Městská část Praha 1 – UMC

Doručeno: 14.02.2014

UMCP1 026090/2014

listy:2 přílohy:0

1. PRAHA 6, TIBETSKÁ 807/1, CZECH REPUBLIC

566579, REG. MŠ V PRAZE, ODD.C VL.116670



Vedoucí OTMS MČP1
Ing. Zdeňka Tomíčková
Vodičková 18, Praha 1

Pl.
OBVN
Sibr

Praha, 14.02. 2014

Žádost o rozšíření práv plynoucích z nájemní smlouvy č.2012/1264

Vážená paní Inženýrko,

Naše společnost MORGENSTERN s.r.o., má v pronájmu nebytový prostor Dlouhá 14, Praha 1 za účelem vybudování městské kryté potravinové tržnice (dle podnikatelského záměru předloženého a schváleného Radou MČP1).

V nejbližších týdnech ukončujeme hrubé rekonstrukční práce a začínáme montáž vybavení. Jelikož na tvorbě sortimentu a provozu tržnice podléhá jednotlivé výrobci (bylo uvedeno v podnikatelském záměru) nastal čas pro uzavření smluv o spolupráci při provozování tržnice a zabezpečení sortimentu a kvality nabízeného zboží. Plánovaný otevření komplexu je duben 2014.

V červnu 2013 již byly uzavřeny smlouvy o smlouvě mezi společností MORGENSTERN s.r.o jako budoucím provozovatelem tržnice a jednotlivými partnery:

- Kunratická Stodola s.r.o., zavedená společnost s 20 letou tradicí nabídka čerstvé zeleniny a ovoce
- Fjord Bohemia s.r.o, „Blue Fjord“ - prodejna čerstvých ryb a mořských plodů. Velká mezinárodní společnost, disponující vlastním výrobním terminálem v Čakovících s dodávkami do 6 okolních států.
- Regon s.r.o, zavedená pekárna a cukrárna . V tomto okamžiku disponující vlastní výrobou v rámci projektu „Panificio“ Wine&Food Market Strakonická, prodejny „Můj Kredenc“ Bělohorská a Flora.
- Morgenstern Retail s.r.o., společný podnik Morgenstern s.r.o. a známého italského šéfkuchaře Emanuele Ridiho zaměřený na prodej mezinárodních delikates a lahůdek.
- Řeznictví Francouz s.r.o, Chrudim – rodinný podnik s 20 letou tradicí, zaměřený na prémiové výsekové maso a uzeniny, obsahující vlastní chovy, jatka a zpracovatelský centrum.
- Mlekárna Radonice a farma Kozí Vršok a.s. – dodavatelé čerstvých mléčných výrobků a sýrů
- Global Wines a.s., největší dovozce a velkododavatel vín v ČR, patřící do skupiny Unimex Group a.s. otevírá první „kamennou“ prodejnu a vinotéku v rámci projektu Dlouhá 14 s „internetovými“ cenami pro konečného zákazníka

Jedná se o zavedené, velice kvalitní a profesionální dodavatele, kteří mají většinou, více provozoven, disponují též jednotnými objednávkovými a pokladními systémy na které jsou napojeny i ostatní provozovny. Z tohoto důvodu je velice problematické a skoro nemožné spojit všechny partnery do jednoho pokladního systému v rámci jedné provozovny Dlouhá 14.

Dalším důvodem pro žádanou změnu je skutečnost, že v průběhu dlouhodobého provozu tržnice může nastat situace kdy některý z partnerů se může vyměnit a to z důvodu nesplnění kvalitativního nebo ekonomického předpokladu.

Proto zdvořilě žádám Odbor majetku MČP1 o povolení v rámci tohoto jedinečného konceptu provozovat více pokladních systémů v rámci jednoho nebytového prostoru.

Společnost MORGENSTERN s.r.o. bude i nadále provozovatelem tohoto konceptu tržnice „pod jednou střechou“ a je garantem pro MČP1 co se týče předmětu nájmu, kvality nabízeného sortimentu a finančního plnění.

Předem děkujeme za kladné vyřízení žádosti,

S pozdravem,

Morgenstern s.r.o.


Sušická 847/33, 160 00 Praha 6

IČ: 27566579, DIČ: CZ27566579

MS v Praze, odd. c. vl. 116670

Naděžda Pechenkina
jednatelka

Alexej Budarin
výkonný ředitel projektu

Předem: 

Výpis platných

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 116670

Datum zápisu:	9. června 2006
Spisová značka:	C 116670 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Morgenstern s.r.o.
Sídlo:	Praha 6, Tibetská 807/1, PSČ 160 00
Identifikační číslo:	275 66 579
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, pokud vedle pronájmu pronajímatelem nejsou poskytovány jiné než základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán:	jednatel: Naděžda Pechenkina, dat. nar. 30. března 1949 Krasnogorsk, Rechnaja 19/106 Ruská federace den vzniku funkce: 30. července 2010 jednatel: Valentín Pechenkín, dat. nar. 8. dubna 1946 Krasnogorsk, Rechnaja 19/106 Ruská federace den vzniku funkce: 30. července 2010
Způsob jednání:	Jednatel společnosti je oprávněn jednat za společnost samostatně.
Společníci:	Naděžda Pechenkina, dat. nar. 30. března 1949 Krasnogorsk, Rechnaja 19/106 Ruská federace Vklad: 320 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 50 % Valentín Pechenkín, dat. nar. 8. dubna 1946 Krasnogorsk, Rechnaja 19/106 Ruská federace Vklad: 320 000,- Kč Splaceno: 100 % Obchodní podíl: 50 %
Základní kapitál:	640 000,- Kč Splaceno: 100 %

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu (<http://www.justice.cz>).

Dne: 02.06.2014 15:33:52

Údaje platné ke dni 02.06.2014 06:00:00