

JUDr. Tomáš Linhart
advokát

rozhodce Rozhodčího soudu
při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR

soudní tlumočník jazyka německého

V Praze dne 21.10.2011

Městská část Praha 1
Vodičkova 18
110 00 Praha 1

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1	Poskytovatel
ÚŘE MĚSTSKÉ ČÁSTI	GDZ:
OBCE	OTV: <i>Utopie</i>
Dušeň: 24.10.2011	
Cj.: ÚMČ P1	SKZ/In.: <i>U</i>
Poč. listů/příl.:	Převzal:
SZ:	

Věc: Vacek Bio-Market s.r.o. – pronájem nebytových prostor v Mostecké ul. 55/3, Praha 1 – Malá Strana

Sděluji Vám, že jsem převzal právní zastoupení společnosti Vacek Bio-Market s.r.o., se sídlem Mostecká 55/3, Praha 1 – Malá Strana (dále jen „můj klient“), které Městská část Praha 1 pronajala nebytovou jednotku, nacházející se v domě č.p.55 v kat.úž. Malá Strana, Mostecká 55/3, Praha 1 (dále jen „nebytové prostory“), a to nájemní smlouvou ze dne 18.6.1998. Nájem dle této smlouvy byl sjednán na dobu určitou, a to do 31.12.2012.

Můj klient jako stávající nájemce nebytových prostor má zájem i po uplynutí nájemní doby, tj. po 31.12.2012, provozovat i nadále prodejnu potravin v těchto nebytových prostorách. Můj klient proto zamýšlel požádat Městskou část Praha 1 o prodloužení doby nájmu (opci), s čímž Městská část Praha 1 jako pronajímatel v obdobných případech souhlasí (např. usnesení č. UR11_0967 ze dne 09.08.2011- schválení žádosti stávajícího nájemce PIZZA EXPRES 95, s.r.o., IČ 63073251 o opci 5 let u nebytové jednotky číslo 55/104 v tom samém domě jako se nacházejí předmětné nebytové prostory).

Můj klient však musí konstatovat následující skutečnosti:

- 1) Usnesením Rady Městské části Praha 1 č. UR10_1495 ze dne 2.11.2010 v bodě č. 1 bylo rozhodnuto o udělení výpovědi mému klientovi z nájmu nebytových prostor jako nájemci (dále jen „výpověď“). V bodě č. 3 byl schválen záměr obce na pronájem těchto nebytových prostor.
- 2) Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory, a to v souladu s usnesením č. UR10_1495 ze dne 2.11.2010, zveřejnila Městská část Praha 1 pod č. 91/11/2010/Z. Doba vyvěšení byla od 11.11.2010 do 25.11.2010.
- 3) Usnesením č. UR10_1656 ze dne 29.11.2010 rada Městské části Praha 1 schválila uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou na nebytové prostory se společností Tesco Stories ČR,a.s., IČ: 45308314 (dále je „Tesco“), a to do 31.12.2010. V bodě 2. pak uložila Rada podepsat tuto nájemní smlouvu do 31.12.2010.
- 4) Rada Městské části Praha souhlasila usnesením č. UR11_0193 ze dne 22.2.2011 - bod 1. se zpětvzetím výpovědi z nebytových prostor podané mému klientovi. V bodě 2. Rada Městské části Praha 1 však schválila zároveň prodloužení termínu podpisu

Široká 6/25, Praha 1, 110 00
email: ak.linhart@seznam.cz
tel: +420-222 244 393
fax: +420-222 244 390
GSM: +420-603 843 246

JUDr. Tomáš Linhart
advokát

rozhodce Rozhodčího soudu
při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR

soudní tlumočník jazyka německého

nájemní smlouvy na nebytové prostory s novým nájemcem Tesco, a to do 31.12.2012.
V bodě 3. tohoto usnesení pak Rada uložila podepsat zpětvzetí výpovědi z nájmu
v souladu s bodem 1. usnesení.

Je nepochybné, že usnesení Rady Městské části č. UR10_1656 ze dne 29.11.2010 o schválení uzavření nájemní smlouvy se společností Tesco, bylo schváleno v souvislosti s výpovědí z nebytových prostor mému klientovi, ze dne 2.11.2010, přičemž nájemní vztah mého klienta by v tomto případě měl skončit dle jeho nájemní smlouvy k 28.2.2011. Nájemní vztah dle nájemní smlouvy se společností Tesco tedy měl začít dne 1.3.2011. Protože právní skutečnost předpokládaná tímto usnesením, tj. ukončení nájemního vztahu mého klienta dle podané výpovědi ze dne 2.11.2010, však nenastala a proto usnesení č. UR10_1656 ze dne 29.11.2010 pozbylo své právní relevantnosti. Toto se rovněž týká i navazujícího usnesení Rady Městské části Praha 1 č. UR11_0193 ze dne 22.2.2011, které již nemohlo zhojit tu skutečnost, že předchozí usnesení č. UR10_1656 v této věci vycházelo z chybného předpokladu.

Můj klient si byl vědom protiprávního postupu Městské části Praha při dání předmětné výpovědi z nájemních prostor, a proto neměl důvod se ucházet o pronájem nebytových prostor, dle zveřejněného záměru Městskou částí Praha 1 pod č. 91/11/2010/Z. Tento právní názor mého klienta o neplatnosti jemu dané výpovědi ze dne 2.11.2010 pak potvrdila i Rada Městské části Praha 1 shora citovaným usnesením č. UR11_0193 ze dne 22.2.2011, kterým rozhodla o zpětvzetí předmětné výpovědi. Je nutné zdůraznit, že toto usnesení bylo přijato až po uplynutí doby vyvěšení záměru obce o pronájmu nebytových prostor, která uplynula dnem 25.11.2010.

Můj klient považuje postup Rady Městské části Praha 1 ohledně schválení uzavření nájemní smlouvy se společností Tesco jako budoucím nájemcem v době, kdy měl platný nájemní vztah k nebytovým prostorům ze shora uvedených důvodů, za protiprávní. Jak je již shora uvedeno, zpětvzetím výpovědi z nájemního vztahu došlo k podstatné změně okolností, za kterých bylo vydáno původní usnesení č. UR10_1495. Můj klient je proto názoru, že Rada Městské části Praha 1 nepostupovala při vydání usnesení č. UR11_0193 ze dne 22.2.2011, kterým byl prodloužen termín podpisu nájemní smlouvy na nebytové prostory s novým nájemcem Tesco, a to do 31.12.2012, v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb. Dle § 36 odst. 1 zák. č. 131/2000 Sb. je totiž nutno konkrétní záměr městské části pronajmout nemovitý majetek zveřejnit po dobu a způsobem v tomto zákoně stanoveným, a to z důvodu, aby se k nim mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky, které by byly v souladu s jejich aktuálními podnikatelskými záměry. Prodloužení termínu podpisu nájemní smlouvy na nebytové prostory do 31.12.2012 s novým nájemcem Tesco usnesením č. UR11_0193 odporuje této zákonné úpravě, neboť můj klient neměl možnost předložit Městské části Praha 1 z důvodu nezveřejnění nového záměru - pronajmout předmětné nebytové prostory od 1.1.2013 – svoji nabídku na další nájem těchto nebytových prostor. Můj klient byl proto nesprávným postupem Městské části Praha 1 zkrácen na svých oprávněných právech účastnit jako uchazeč výběrového řízení na další nájem nebytových prostor od 1.1.2013.

JUDr. Tomáš Linhart
advokát

rozhodce Rozhodčího soudu
při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR

soudní tlumočník jazyka německého

Jménem mého klienta proto žádám, aby usnesení Rady Městské části Praha 1 č. UR10_1656 ze dne 29.11.2010 a usnesení č. UR11_0193 ze dne 22.2.2011 - bod 2 - byla zrušena.

Můj klient dále navrhuje, aby Městská část Praha 1, jako pronajímatel, souhlasila s tím, že prodlouží stávající nájemní smlouvu na nebytové prostory, a to o dalších 10 let, popř. alternativně navrhuje, aby Městská část Praha 1, jako pronajímatel souhlasila s tím, aby tato nájemní smlouva, počínaje dnem 1.1.2013, byla změněna na nájemní smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou.

V případě, že Městská část Praha 1 jako pronajímatel se rozhodne zveřejnit nový záměr ohledně pronájmu předmětných nebytových prostor, a to počínaje 1.1.2013, můj klient tímto sděluje, že je připraven předložit svoji nabídku na další nájem těchto nebytových prostor, která bude pro Městskou část Praha 1 finančně výhodnější než ta, kterou předložila společnost Tesco.

Chci Vás tímto dále informovat, že v současné době je zaměstnáno u mého klienta cca 23 zaměstnanců, kteří pracují v prodejně umístěné v předmětných nebytových prostorách. V případě, že nájemní vztah mého klienta skončí skutečně k 31.12.2012, bude muset tyto zaměstnance propustit a ukončit činnost celé společnosti. Můj klient investoval v poslední době značné finanční prostředky pro zlepšení interiéru prodejny dle požadavků zákazníků (např. nová pekárna pečiva, nové regály, klimatizace), neboť předpokládal, že Městská část Praha 1 ocení jeho vstřícný přístup k občanům Malé Strany a dále i jeho bezchybnou platební morálku jako nájemce, a prodlouží mu nájemní smlouvu tak, jak to dělá u jiných bezproblémových nájemců nebytových prostor. Je zřejmé, že eventuálním ukončením prodejní činnosti mého klienta by poškodilo obyvatele trvale žijící na Malé Straně. Můj klient poskytuje služby v předmětných nebytových prostorách ke spokojenosti těmto místním obyvatelům a v souladu s jejich individuálními požadavky již 19 let. Občané na Malé Straně, kteří pravidelně chodí nakupovat do prodejny mého klienta, si např. velmi pochvalují 5% slevové karty na nákupy, dále oceňují přátelské prostředí prodejny a vstřícnost zaměstnankyň mého klienta.

Je rovněž otázkou, zda anonymní prodejna nadnárodní společnosti Tesco, především s ohledem na její unifikované prodejny a reklamní poutače, by byla to nejlepší řešení pro komorní prostředí Malé Strany.

S pozdravem

JUDr. Tomáš Linhart, advokát
za Vacek Bio-Market s.r.o.

Plná moc

Široká 6/25, Praha 1, 110 00
email: ak.linhart@seznam.cz
tel: +420-222 244 393
fax: +420-222 244 390
GSM: +420-603 843 246