

## Důvodová zpráva



Materiál je v části udělení souhlasu s podnájmem nebytového prostoru předkládán na základě žádosti nájemce ze dne 16. 1. 2025, v části ukončení nájemního vztahu je předkládán z podnětu referátu nebytových prostor.

Pivovar Ferdinand, s.r.o., IČO: 272 02 658, je na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor evidované jako 2012/OMP/0390 uzavřené dne 5. 3. 2012 ve znění dodatku č. 1 (dále jen jako Smlouva“) nájemcem NP 501, Bulharská 734/28, Praha 10, za valorizované nájemné 1 816,62 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, tj. měsíčně 24 629,75 Kč bez DPH, k účelu nájmu restaurace“, s provozní dobou od 10:00 do 23:00 hodin (specifikace prostoru v **příloze č. 1** předkládaného materiálu).

Nájemce žádostí ze dne 16. 1. 2025 (**příloha č. 2** předkládaného materiálu) požádal o udělení souhlasu s uzavřením smlouvy o podnájmu (je součástí žádosti), kterou chce uzavřít se subjektem Active Group, s.r.o., IČ: 276 21 405, DIČ: CZ27621405, se sídlem Pod Javorem 8/2812, 130 00 Praha 3. Smlouvu o podnájmu chce uzavřít na dobu neurčitou za měsíční podnájemné 30 000 Kč osvobozené od platby DPH + zálohy na služby, k účelu nájmu restaurace, za účelem prezentace a prodeje pivovarských výrobků nesoucích ochrannou známku FERDINAND PIVOVAR BENEŠOV, kterými jsou sudové, balené pivo a sudová limonáda, výrobky jiného výrobce pouze jako zboží doplňkové. S předchozím schváleným podnájemcem nájemce ukončil spolupráci v 11/2024 z důvodu problematického provozování restaurace, které vyvrcholilo fyzickou potyčkou se dvěma obyvateli domu, kteří přišli s provozním restaurace v pozdních nočních hodinách řešit ukončení problematického provozu restaurace. Na místě zasahovala hlídka strážníků MP HMP, hlídka Police ČR a záchranná služba, která jednoho z napadených obyvatel domu odvezla k nemocničnímu ošetření utrpěného zranění. Nájemce byl vyzván ke zjednání nápravy, vybudování odhlučnění restaurace ve lhůtě 6 měsíců, předložení protokolu o provedené hlukové zkoušce a již po několikáté byl vyzván o možném ukončení nájemního vztahu z důvodu porušování ustanovení Smlouvy.

Subjekt Active Group, s.r.o., IČ: 276 21 405, restauraci provozuje od 12/2024 na základě dohody o spolupráci uzavřenou s nájemcem, jak OBN tento sdělil. Protokol o hlukové zkoušce dosud předložen nebyl, odhlučnění restaurace také vybudováno dle informací OBN nebylo.

V 01/2025 referát nebytových prostor řešil jednu důvodnou stížnost a jeden důvodný podnět na nedodržení provozní doby a hlučný provoz restaurace v době po půlnoci. OBN řešilo cca 10 stížností/podnětů obyvatel domu na nedodržování provozní doby, hlučný provoz v pozdních nočních hodinách, provozování živé hudby, znečišťování okolí domu a na celkově problematický provoz restaurace – všechna podání byla vyhodnocena jako důvodná či částečně důvodná. Nájemce byl opakovaně prokazatelným způsobem vyzván k dodržování ustanovení Smlouvy a upozorňován na možné ukončení nájemního vztahu písemně i při osobním jednání se zástupcem nájemce. Problematický provoz restaurace je záležitostí několika posledních roků, a to bez ohledu na to, kdo je podnájemcem restaurace. Dne 10. 4. 2025 referát nebytových prostor obdržel oznámení obyvatelky domu, že provozní s nástupem teplého počasí hosté restaurace začínají postávat venku, kde kouří – již je po dvaadvacáté hodině museli několikrát žádat o ukončení jejich diskuzí, neboť postávají pod okny ložnic, takže jim jde do bytu hluk i z ulice, takže se moc nevyspí, což je unavující a trvá to již 14 let.

Dle aktuálně platných Zásad hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10 je v bodě 5.3.2 pro nebytové prostory kvality a) určeno min. nájemné 1 350 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájemné placené nájemcem v částce 1 816,62 Kč /m<sup>2</sup>/rok je nad minimální sazbou nájemného stanovenou Zásadami hospodaření s nebytovými prostory svěřenými MČ Praha 10.

Na nájmu nebytového prostoru není evidována pohledávka.

NP se nachází v nemovitosti, na které má MČ Praha 10 podíl o velikosti 40,51 %. Oddělení prodeje nemovitého majetku a privatizace v OMP dne 6. 3. 2025 sdělilo, že prodej předmětného NP (NJ 734/14) dosud schválen nebyl.

KMN souhlasí s udělením souhlasu s podnájemem NP subjektu Active Group, s.r.o., IČ: 27621405, za podmínky, že bude provedeno odhlučnění stropu tak, aby hluk z restaurace nerušil uživatele bytu nad restaurací. Referát NP prostor za půl roku zkontroluje. KMN nesouhlasí s ukončením nájemního vztahu k nebytovému v souladu s ustanovením článku II odst. 3 smlouvy výpovědí s výpovědní lhůtou 2 měsíce, dle důvodové zprávy předloženého materiálu, z důvodu opakovaných stížností na nedodržování provozní doby, hlučného provozu a znečišťování okolí tohoto domu (strana 2 zápisu z jednání KMN dne 26. 3. 2025 je **přílohou č. 3** předkládaného materiálu).

### **Vyjádření OBN/NP:**

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným výše v důvodové zprávě a rovněž s přihlédnutím k tomu, že v předložené podnájemní smlouvě je měsíční ujednané podnájemné bez DPH vyšší než je nájemcem placené nájemné s DPH, OBN navrhuje žádost o udělení souhlasu

s uzavřením smlouvy o podnájmu nebytového prostoru se subjektem Active Group, s.r.o. zamítnout.

Jak z důvodové zprávy vyplývá, opakovaně dochází k nedodržení provozní doby restaurace a k obtěžování obyvatel domu hlučným provozem do pozdních nočních až ranních hodin. Všechny řešené stížnosti a podněty na provoz restaurace byly shledány důvodnými nebo částečně důvodnými, proto OBN v souladu s ustanovením článku III odst. 3 Smlouvy (příslušná strana Smlouvy s ustanovením čl. III odstavec 3 je **přílohou č. 4** předkládaného materiálu) navrhuje ukončení nájemního vztahu výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou, neboť bylo prokázáno, že provoz restaurace v bytovém domě je problematický, snižuje kvalitu života a komfort bydlení obyvatel domu (vlastníků BJ), narušuje pořádek a klid i v těsném okolí domu. Rovněž bylo v čase prokázáno, že není ve schopnostech a možnostech nájemce trvale zajistit klidný a bezproblémový provoz restaurace v bytovém domě i přes to, že byl OBN prokazatelným způsobem opakovaně vyzýván ke zjednání nápravy spočívající v dodržování nočního klidu a provozní doby stanovené nájemní smlouvou a upozorňován na možné ukončení nájemního vztahu.