

Důvodová zpráva

Nájemce: **Vršovické knihkupectví s.r.o.**

Navrhovaný podnájemce: **Jakub Pelant**

Adresa nebytového prostoru: **Moskevská 262/57, NP 503**

Správce nemovitosti: správní firma **CENTRA a.s.**

Tento materiál je předkládán na základě žádosti nájemce, Vršovického knihkupectví s.r.o. o schválení uzavřené smlouvy na podnájem části nebytového prostoru ze dne 15. 1. 2020 (*příloha č. 1*).

Společnost Vršovické knihkupectví s.r.o. je nájemcem nebytového prostoru č. 502 na adrese Moskevská 262/57 v k. ú. Vršovice, ve kterém provozuje od roku 2008 prodejnu knihkupectví.

V druhé polovině roku 2019 byl tento nájemce vyhodnocen jako vítězný uchazeč Veřejné nabídky na provozovatele kulturně společenského centra, které se nachází v 1. a 2. NP na výše uvedené adrese. Nájemní smlouva byla uzavřena 20. 12. 2019 s účinností od 1. 1. 2020 za zvýhodněné nájemné ve výši 200 Kč/m²/rok. Součástí nájmu je též pronájem movitého inventárního majetku MČ Praha 10. Hlavním záměrem nájemce je v tomto nebytovém prostoru provozovat kulturní Centrum Waldes a zejména prostřednictvím literatury oživit odkaz Jindřicha Waldese. Toho chce dosáhnout mj. i pořádáním literárních akcí a autorských čtení. Ve druhém podlaží hodlá v budoucnu vybudovat interaktivní Waldesovo muzeum.

Případný podnájemce pan Jakub Pelant, provozující firmu „Dva antikváři“, řídí mnoho let jedny z nejlepších antikvariátů v Praze. Možností podnájmu části nebytového prostoru a připojením antikvariátu ke klasickému knihkupectví se bude snažit pomoci naplnit nájemci jak vizi velkého literárního domu, tak se bude zároveň i podílet na rozdělení nákladů na provoz nově vznikajícího literárního centra.

Na jednání KMN dne 4. 3. 2020 se závěrem

Komise souhlasí s podnájemem v nebytovém prostoru č. 503 na adrese Moskevská 262/57 (*příloha č. 5*).

Žádost o schválení uzavřené smlouvy o podnájmu



Ž Á D Ů S T
o schválení uzavřené smlouvy o podnájmu

Žádám tímto Radu městské části Praha 10 prostřednictvím Odboru bytů a nebytových prostor Úřadu městské části Praha 10 o schválení uzavřené smlouvy o podnájmu v nemovitosti svěřené městské části Praha 10. Pro možnost posouzení mé žádosti uvádím následující údaje a zdůvodnění:

Smlouvou o nájmu ze dne 1.1.2020 byl níže uvedenému žadateli

poskytnut nebytový prostor č. 503 v 1.a 2.n.podl., v domě č.p. 262 v kat. úz. Vršovice

v ulici Moskevské or.č. 57 v Praze 10.

o velikosti v m² 448 za cenu v Kč za 1m²/rok 200,- za účelem nájmu

Provoz Literárního centra Waldes

..... na dobu od 1.1.2020-31.12.2021

ŽADATEL:*

Fyzická osoba:*

příjmení a jméno datum narození

bydliště IČ

telefon e-mail:.....

OP

Právnícká osoba:*

název firmy VRŠOVICKÉ KNIHKUPECTVÍ IČ 28386141

se sídlem Višňovka 179E, Praha 5, 15400

tel/fax: +420 257 222 222

zastoupená Martin KOUBÍK datum narození 13.12.1965

*nehodící se škrtněte)**

POŽADUJEME:

- **originál nebo úředně ověřenou kopii živnostenského listu podnajímcem**

- *originál nebo úředně ověřenou kopii aktuálního výpisu z obchodního rejstříku podnájemce (ne starší tří měsíců)*
- *uzavřenou smlouvu o podnájmu ve dvou vyhotoveních*
- *dále požadujeme registraci plátce DPH podnájemce, je-li plátcem*

Zdůvodnění žádosti o schválení uzavřené smlouvy o podnájmu

Žádám vás tímto o možnost podnájmu firmy Dva antikváři.

Připojení antikvariátu ke klasickému knihkupectví pomůže naplnit naši vizi velkého literárního domu. Firma Dva antikváři je již po mnoho let jedním z nejlepších antikvariátů fungujících v Praze. V současné době nabízí více jak 45.000 titulů a možností jejich vystavení a přímého prodeje bychom rozšířili výběr knih o tituly, které již nejsou na běžném knižním trhu, ale doplní naši nabídku.

V neposlední řadě je potřeba zdůraznit i finanční pomoc při rozdělení nákladů na provoz našeho literárního centra.

V Praze dne 15.1.2020 ÚŘEDNĚ OVĚŘENÝ PODPIS ŽADATELE - razítko:



Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. legalizace 4A/0181/2020
vlastnoručně podepsal/a

Martin Koubík, 13.12.1965,

jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 5, Višňovka 179

adresa místa trvalého pobytu

Občanský průkaz

druh a číslo dokladu

V Praze 10 dne 15.1.2020 Legalizaci provedla
Hana Vávrová



Smlouva o podnájmu nebytového prostoru

Smlouva o podnájmu

- Smluvní strany:

1. Nájemce Vršovické knihkupectví s.r.o

- se sídlem: Víšňovka 179E, Praha 5, PSČ 15400
- IČ: 28386141 DIČ: CZ 28386141

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 13
jediným jednatelem Martinem KOUBÍKEM

(dále jen **nájemce** na straně jedné)

2. Podnájemce Jakub Pelant

- se sídlem: Louňovice, Polní, PSČ 25162
- IČO: 01316052 DIČ 7703300143
- (dále jen **podnájemce** na straně druhé)
- uzavírají dnešního dne tuto

SMLOUVU O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových
prostor

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Nájemce má na základě smlouvy o nájmu neb.prostor č. 503 ze dne **1.1.2020** uzavřené mezi ním a Městskou částí Prahy 10 na adrese Moskevská 262/57 v 1.a 2. podlaží o celkové výměře 448,3 m².

Čl. II.

Předmět podnájmu

1. Nájemce poskytuje podnájemci k užívání nebytového prostoru specifikovaný v čl. 1 odst. 1 této

smlouvy zachycenou v grafickém plánu (prostor je zvýrazněn sv.modrou barvou), jež tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy, o celkové výměře cca 240 m² (dále jen **předmět nájmu**).

2. Podnájemce prohlašuje, že je seznámen s technickým i právním stavem předmětu nájmu a že je plně způsobilý k užívání ve smyslu účelu nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn předmět podnájmu podnájemci pronajmout.

Nájemce prohlašuje, že na nebytovém prostoru neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva, restituční nároky, ani jiná práva či povinnosti ve prospěch třetích osob, která by bránila řádnému užívání této nemovitosti podnájemci v souladu s touto smlouvou. Podnájemce tímto předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství přebírá do užívání za níže stanovených podmínek.

Čl. III.

Účel podnájmu

1. Nájemce dává podnájemci dle této smlouvy do podnájmu předmět podnájmu za účelem provozování antikvariátu.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět podnájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu podnájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Čl. IV.

Doba podnájmu a ukončení smluvního vztahu

- 1. Podnájemní vztah založený touto smlouvou je uzavřen na dobu určitou v délce trvání 2 let od 1.2.2020 do 31.12.2021
- 2. Dojde-li k ukončení nájemní smlouvy dle čl. I. odst. 1 této smlouvy před uplynutím lhůty uvedené v
- odst. 1 tohoto článku, končí tím zároveň platnost a účinnost této podnájemní smlouvy. 3. Podnájemní vztah je možné ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran kdykoli během trvání podnájemního vztahu. Dohoda musí být sepsána v písemné formě, jinak je neplatná.
- 4. Výpovědní lhůta je 1 měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - 5. Podnájemce je povinen předmět nájmu vyklidit do 10 dnů po ukončení platnosti smlouvy a vyklizený jej předat formou předávacího protokolu nájemci, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Předávací protokol bude obsahovat zejména stručný popis stavu předmětu nájmu, dále seznam škod na předmětu nájmu, které přesahují rozsah běžného opotřebení a lhůtu pro jejich odstranění, případně závazek podnájemce na zaplacení finanční náhrady nájemci.

- 6. Smluvní strany se zavazují, že do 10 dnů ode dne ukončení této smlouvy vypořádají veškeré své vzájemné závazky z této smlouvy vyplývající.

ČL.V.

- **Úhrada nájemného a služeb spojených s podnájemem**

a) Nájemné za předmět nájmu se stanoví dohodou stran celkem ve výši 200,- Kč/m²/rok měsíčně (slovy: dvě stě korun českých). Tedy v celkem 48 000Kč (slovy: čtyřicet osm tisíc korun českých) ročně za pronájem předmětu nájmu. K nájemnému bude připočteno DPH ve výši aktuálně platných a účinných právních předpisů. Nájemné bude nájemce hradit měsíčně na účet pronajímatele ~~XXXXXXXXXXXX~~ pod VS: 01022020

b) Povinnost úhrady plné výše nájemného vzniká od podpisu této smlouvy. Nevznikne-li povinnost podnájemce platit nájemné od prvního dne v kalendářním měsíci, uhradí podnájemce za tento měsíc poměrnou část zálohy v poměru počtu kalendářních dnů zbývajících do konce měsíce ode dne, kdy vznikla povinnost podnájemce platit nájemné, ku celkovému počtu dní v daném kalendářním měsíci. Ke dni ukončení platnosti této smlouvy zaniká povinnost úhrady nájemného podnájemcem s výjimkou dosud neuhrazeného nájemného a ostatních plateb podle této smlouvy, za dobu trvání smlouvy.

c) Nájemné zahrnuje úhradu za služby spojené obvykle s užíváním předmětu nájmu.

ČI.VI.

Práva a povinnosti podnájemce

- 1. Podnájemce se zavazuje:
 - a) vyvíjet v předmětu nájmu činnost, která je v souladu s účelem nájmu dle čl. III. této smlouvy.
 - b) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, zejména v souladu s čl. III. této smlouvy, v souladu s platnými právními předpisy a příslušnými povoleními státních orgánů.
 - c) hradit nájemci řádně včas veškeré platby touto smlouvou sjednané, zejména nájemné dle čl. V. této smlouvy, odstraňovat svým nákladem závady a poškození v předmětu nájmu, které způsobil on, jeho pracovníci nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu s jeho souhlasem, popřípadě nahradit nájemci takto způsobené škody. O ostatních závadách či poškozeních předmětu

nájmu se podnájemce zavazuje nájemce bez zbytečného prodlení informovat a umožnit nájemci jejich odstranění, v pochybnostech se má za to, že závada vznikla z činnosti podnájemce. v případě mimořádných událostí (havárie) jednat tak, aby zabránil vzniku dalších škod nebo zvětšení škody již vzniklé. ke dni vyklizení uvést předmět nájmu do řádného stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení vzniklému řádným užíváním předmětu nájmu a zajistit nebo uhradit běžné opravy předmětu nájmu (tedy: malby, nátěry, čištění všech prostor a ploch apod.). g) předat nájemci veškeré klíče a zařízení sloužící ke vstupu do předmětu nájmu ke dni vyklizení.

2. Podnájemce je oprávněn:

- a) po dobu platnosti této smlouvy celý předmět nájmu, včetně jeho vybavení, nepřetržitě, řádně a nerušeně užívat a provozovat v souladu s touto smlouvou při současném respektování právních předpisů České republiky. provádět opravy odpovídající rámci běžné údržby bez projednání s nájemcem.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

- a) předat předmět nájmu podnájemci,
 b) umožnit po celou dobu podnájmu podnájemci předmět nájmu nerušeně, nepřetržitě a řádně užívat, umožnit zaměstnancům podnájemce, jeho zákazníkům, obchodním partnerům návštěvníkům a jiným pověřeným a oprávněným osobám vstupovat do nebytového prostoru, tvořícího předmět nájmu, a opouštět předmět nájmu kdykoliv v průběhu účinnosti této smlouvy,
 c) upozornit podnájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod nájemci.

Čl. VIII.

Ostatní ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy smluvní strany obdrží písemný souhlas Městské části Praha 10, jež vykonává za vlastníka Hlavní město Praha, se sídlem Mariánské nám. 2/2, Praha 1, PSČ: 110 01, svěřenou správou uzavřením této podnájemní smlouvy.

2. Veškeré spory, které by mohly vzniknout v důsledku porušení povinností z této smlouvy vyplývajících, se smluvní strany zavazují nejprve řešit vzájemnou dohodou. Jestliže smluvní strany touto cestou do 30 dnů ode dne, kdy některá ze stran vyzvala druhou stranu ke smírnému řešení sporu, nedospějí k dohodě o vyřešení sporu, může se kterákoliv ze smluvních stran k příslušnému soudu.

3. Nicotnost, neplatnost, či neproveditelnost jednoho nebo více ustanovení této smlouvy nemá vliv na účinnost zbytku této smlouvy. Na místo nicotného, neplatného nebo neproveditelného ustanovení bude smluvními stranami sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat účelu této smlouvy.

4. Tato smlouva může být doplněna nebo měněna jen písemnými a řádně číslovanými dodatky, které budou podepsány oběma stranami této smlouvy.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 exemplářích v českém jazyce s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po 1 vyhotovení a zbylá 2 vyhotovení jsou určena pro Městský soud v Praze a Živnostenský úřad pro Prahu 10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu včetně jejích příloh přečetly, jejímu obsahu porozuměly, s jejím textem souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

7. Smlouva je platná ode dne schválení smlouvy o podnájmu Radou městské části Praha 10.

V Praze dne 10.1.2020

nájemce:



Vršovické knihkupectví
Moskevská 57, 10100 Praha 10
IČ: 28386141 DIČ: CZ28386141

podnájemce:



Jakub Pelant (dva-antikváři)

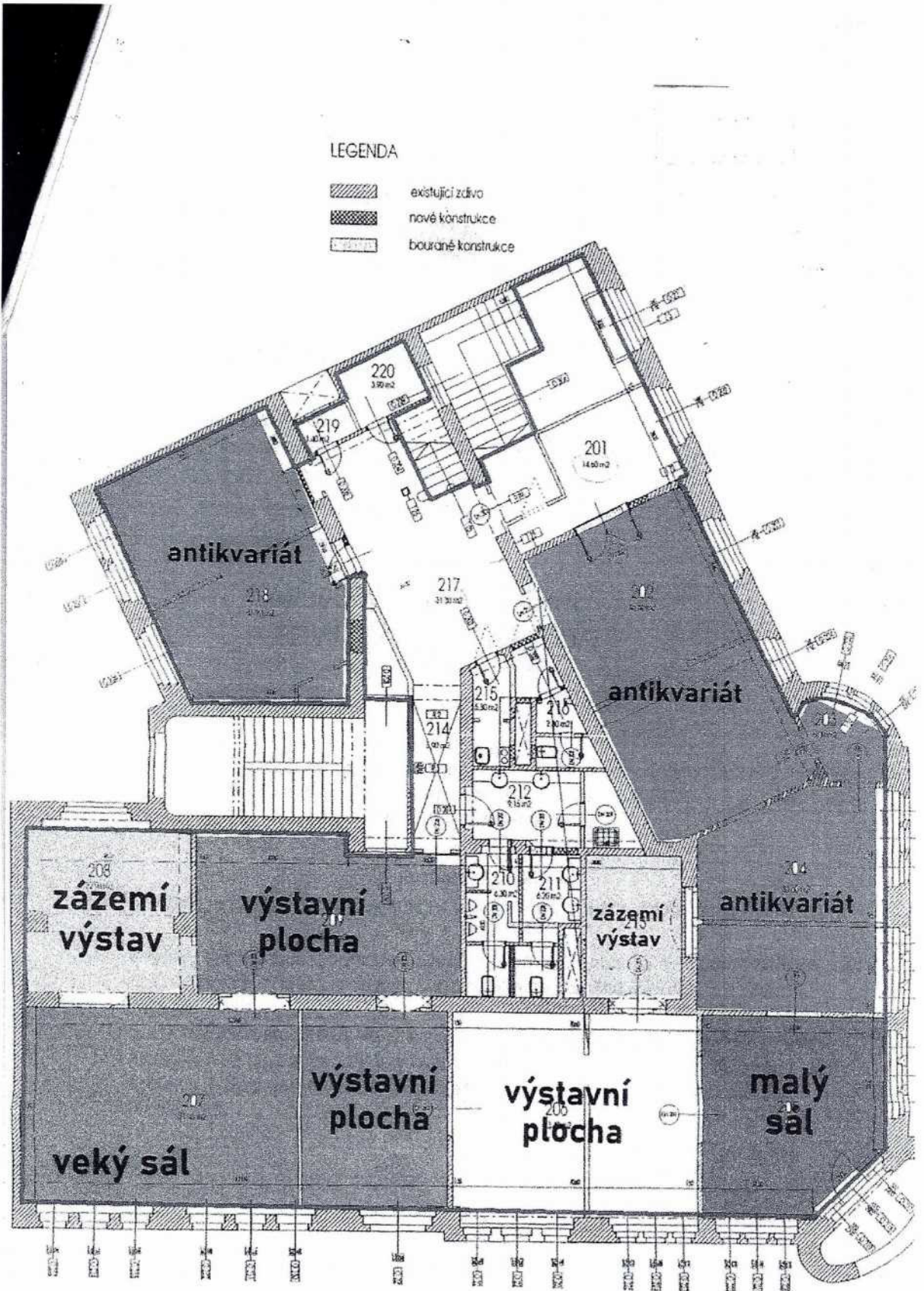
Vršovická 478/51, Praha 10 - Vršovice

101 00 tel.: 725 319 789

IČ: 01316052 DIČ: CZ7703300143

Přílohy: 1. Grafický plán předmětu nájmu

Strana 5(celkem 5)



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku podnájemce



Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 09.01.2020 10:53:44

Jméno a příjmení: **Jakub Pelant**
 Datum narození: **30.03.1977**
 Občanství: **Česká republika**
 Adresa sídla: **Polní 311, 251 62, Louňovice**
 Identifikační číslo osoby:

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona**
 Obory činnosti: **Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
 Velkoobchod a maloobchod
 Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím
 Překladatelská a tlumočnická činnost**
 Druh živnosti: **Ohlašovací volná**
 Vznik oprávnění: **02.01.2013**
 Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona

Obor činnosti: Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Název: **dva - antikváři**
 Adresa: **Vršovická 478/51, 101 00, Praha 10 - Vršovice**
 Identifikační číslo provozovny:
 Zahájení provozování dne: **02.01.2013**

Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod

Název: **dva - antikváři**
 Adresa: **Vršovická 478/51, 101 00, Praha 10 - Vršovice**
 Identifikační číslo provozovny:
 Zahájení provozování dne: **02.01.2013**

Obor činnosti: Zastavárenská činnost a maloobchod s použitým zbožím

Název: **dva - antikváři**
 Adresa: **Vršovická 478/51, 101 00, Praha 10 - Vršovice**
 Identifikační číslo provozovny:
 Zahájení provozování dne: **02.01.2013**

Obor činnosti: Překladatelská a tlumočnická činnost

Název: **dva - antikváři**
 Adresa: **Vršovická 478/51, 101 00, Praha 10 - Vršovice**
 Identifikační číslo provozovny:
 Zahájení provozování dne: **02.01.2013**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Městský úřad Říčany**

Foto Moskevská 262/57, objekt bývalého Waldesova muzea



Výňatek ze zápisu z jednání komise KMN, konané 4. 3. 2020 (poř. č. 7/4)



ZÁPIS z jednání komise konané 4. 3. 2020

KMN – komise majetková a nebytových prostor
ÚMČ Praha 10, Vršovická 68, v zasedačce 411a)

Přítomni: Mgr. David Satke – předseda KMN

Ing. Pavel Hájek, doc. Ing. Lucie Sedmihradská Ph.D., Mgr. Václav Vlček, doc. Ing. Petr David, Ph.D., JUDr. Pavel Šutka a Ing. Michal Narovec - členové komise KMN

Hosté: Ing. Petr Beneš - místostarosta, Ing. Libor Kadlec - vedoucí referátu pozemků, Ing. Zdeněk Pistora, CSc. - vedoucí referátu stavebně technického, Josef Klogner – vedoucí referátu nebytových prostor, Bc. Iva Petřínová – právník OMP a Mgr. Jakub Ďurica - vedoucí oddělení pohledávek, Mgr. et Mgr. Vít Bambas - vedoucí oddělení koordinačních činností

Zapsal: Petr Stejskal tajemník KMN

K usnášeníschopnosti KMN:

Zasedání KMN zahájil a od 17:05 hod. vedl předseda KMN Mgr. David Satke. Komise zahájila jednání v počtu 6 členů. V průběhu jednání jednala v počtu 7, 5 a 4 členů. Komise byla po celou dobu jednání usnášeníschopná. Jednání bylo ukončeno v 20:20 hod.

1. Zahájení komise

KMN zahájena v 17:05

hlasování o přítomnosti na jednání komise pro:

- Ing. Petra Beneše – místostarostu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **NÁVRH BYL PŘIJAT**

ING. PAVEL HÁJEK: rád bych doplnil do zápisu z jednání KMN dne 29. 1. 2020, a to že u bodu 4. 2. jsem nahlásil střed zájmu a v zápise to není uvedeno, děkuji

2. Schválení programu

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 1

Výsledek hlasování: **PROGRAM BYL SCHVÁLEN**

Poř. č. 7/2

Žádost o změnu nájemce - Společenství vlastníků Vršovická 699/74, Jerevanská 727/4, 723/6, 702/8, Vladivostocká 740/3, Praha 10

*Komise **SOUHLASÍ** se změnou nájemce nebytových prostor dle důvodové zprávy.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 2 (Ing. P. Hájek nahlašuje střed zájmu)

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ SE ZMĚNOU NÁJEMCE NEBYTOVÝCH PROSTOR DLE DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

Poř. č. 7/3

Projednáni žádosti o udělení souhlasu s podnájmem části NP na základě předloženého návrhu podnájemní smlouvy – Pevnost – České centrum znakového jazyka, z. ú.

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením podnájemní smlouvy s organizací přímo zřízenou Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy podnájmem části NP 500 dle důvodové zprávy.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 6

PROTI: -

ZDRŽEL SE:

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S UZAVŘENÍM PODNÁJEMNÍ SMLOUVY S ORGANIZACÍ PŘÍMO ZŘÍZENOU MINISTERSTVEM ŠKOLSTVÍ, MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY PODNÁJMEM ČÁSTI NP 500 DLE DŮVODOVÉ ZPRÁVY**

Poř. č. 7/4

Projednáni žádosti o souhlas s podnájmem v nebytovém prostoru č. 503 na adrese Moskevská 262/57

*Komise **SOUHLASÍ** s podnájmem v nebytovém prostoru č. 503 na adrese Moskevská 262/57.*

PŘÍTOMNO: 6

PRO: 4

PROTI: -

ZDRŽEL SE: 2

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ S PODNÁJMEM V NEBYTOVÉM PROSTORU Č. 503 NA ADRESE MOSKEVSKÁ 262/57**

Poř. č. 9/7

Žádost o uzavření Smlouvy o provedení stavby – zateplení budovy Průběžná 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10 - Strašnice

*Komise **SOUHLASÍ** s uzavřením Smlouvy o provedení stavby se Společenstvím vlastníků REZEDA, 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10 s podmínkou, že společenství uhradí stanovenou částku 5.400,- Kč + DPH, která byla vypočtena dle zjištěné délky přesahu zateplení z programu Misys (katastrální mapa). Částka je určena následovně: 5.000,- Kč + 100 Kč za každý započatý metr délky + DPH.*

PŘÍTOMNO: 5

PRO: 5

PROTI: -

ZDRŽEL SE: -

Výsledek hlasování: **KOMISE SOUHLASÍ SUZAVŘENÍM SMLOUVY O PROVEDENÍ STAVBY SE SPOLEČENSTVÍM VLASTNÍKŮ REZEDA, 1823, 1824, 1825, 1826, PRAHA 10 S PODMÍNKOU, ŽE SPOLEČENSTVÍ UHRADÍ STANOVENOU ČÁSTKU 5.400,- Kč + DPH, KTERÁ BYLA VYPOČTENÁ DLE ZJIŠTĚNÉ DÉLKY PŘESAHU ZATEPLENÍ Z PROGRAMU MISYS (KATASTRÁLNÍ MAPA). ČÁSTKA JE URČENA NÁSLEDOVNĚ: 5.000,- Kč + 100 Kč ZA KAŽDÝ ZAPOČATÝ METR DÉLKY + DPH**

9. Různé**10. Závěr**

Pan předseda KMN Mgr. David Satke v 20:20 hod. všem přítomným poděkoval a jednání KMN ukončil. Zapsal dne 5. 3. 2020 Petr Stejskal – tajemník komise majetkové a nebytových prostor.



DAVID SATKE

