

## MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD

### NÁVRH NA USNESENÍ

Datum projednání v PV	-	Odbor majetku města	Zpracoval	Ing. Blanka Machová Bc. Soňa Mazalová
Datum projednání v RM	<b>14.09.2020</b>			
Datum projednání v ZM	-		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Název materiálu	<b>Uzavření nájemní smlouvy, po zveřejnění: Poříčská ul. čp. 360 v Trutnově (restaurace Dvoračka)</b>			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2020-783/15			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	<p><b>Rada města Trutnova souhlasí 01.01</b></p> <p>s tím, že se upřesňují podmínky nájemní smlouvy na pronájem prostor sloužících podnikání - pozemek st. p. 3643, jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 360 v ul. Poříčská a pozemek p. p. 416/3 o výměře 1359 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. a v obci Trutnov, v části obce Dolní Předměstí (restaurace Dvoračka) na dobu určitou 10 let, od 01.10.2020, se společností HPG&amp;Co. s. r. o., IČ 28726898, za nájemné ve výši 60.000,00 Kč/rok v 1. roce, ve 2. až 5. roce za nájemné ve výši 120.000,00 Kč/rok, v 6. až 10. roce za nájemné ve výši 180.000,00 Kč/rok, za účelem zřízení restaurace s možností využití volnočasových aktivit na přilehlém pozemku, jejíž uzavření bylo schváleno radou města usnesením RM 2020-783/15, tak, že znění nájemní smlouvy zahrnuje mj. podmínky následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nájemce provede na vlastní náklady úpravy prostor sloužících podnikání k navrhovanému způsobu využití s tím, že v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy z důvodu na straně nájemce nebude zhodnocení prostor sloužících podnikání nájemci uhrazeno,</li> <li>- pokud nájemce se souhlasem pronajímatele provede technické zhodnocení předmětu nájmu, souhlasí pronajímatel s tím, aby si je nájemce odepisoval do nákladů,</li> <li>- v prostorech sloužících podnikání nebude povolen provoz ve smyslu zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, v platném a účinném znění,</li> <li>- pronajímatel bude oprávněn každoročně jednostranně navyšovat nájemné v návaznosti na meziroční nárůst cenové hladiny,</li> <li>- nájemce je povinen umožnit přístup do výměňkové stanice pracovníkům ČEZ a. s.,</li> <li>- nájemce provede stavební práce a další zhodnocení předmětu nájmu v rozsahu a termínech, které uvedl v příloze č. 1 žádosti o pronájem prostor sloužících podnikání, přičemž podrobné vymezení stavebních úprav a návrh záměru dispozičního řešení včetně rozpočtu bude před zahájením stavebních prací předloženo pronajímateli k odsouhlasení, bez odsouhlasení stavebních úprav pronajímatelem není nájemce oprávněn tyto stavební úpravy provádět,</li> <li>- v případě že nájemce bude v prodlení s provedením prací a dodávek v rozsahu a termínech uvedených v příloze č. 1 žádosti o pronájem delším než tři měsíce, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý den prodlení, toto ustanovení nebude uplatněno v případě, že prodlení nájemce bude způsobeno vyšší mocí, např. v důsledku epidemie COVID-19,</li> <li>- v případě, že stavební a technické úpravy provedené nájemcem v pronajatých prostorech během doby pronájmu budou mít povahu technického zhodnocení, bude nájemce oprávněn odepisovat je</li> </ul>			

	<p>v účetnictví a pro daňové účely udělí pronajímatel svůj písemný souhlas,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nájemce se zavazuje do 30.06.2021 předložit pronajímateli soupis provedených prací a dodávek, včetně jejich pořizovací hodnoty, které mají charakter technického zhodnocení,</li> <li>- stavební úpravy předmětu nájmu se stávají součástí majetku pronajímatele,</li> <li>- v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy z důvodu na straně nájemce nebude zhodnocení prostor sloužících podnikání nájemci uhrazeno,</li> <li>- Po skončení 10letého nájmu je nájemce povinen veškeré provedené zhodnocení předmětu nájmu, které není technickým zhodnocením a nejedná se o stavební úpravy objektu čp. 360, bezúplatně převést písemnou formou do majetku města nejpozději do 30 dnů po skončení 10letého nájmu. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o provedených úpravách, zhodnoceních a přístavbách provedených v pronajímaných prostorech a doložit pronajímateli účetní doklady prokazující hodnotu těchto stavebních prací, příp. poskytnout pronajímateli jiné pronajímatelem požadované informace,</li> <li>- nájemce není oprávněn zříditi třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.</li> </ul> <p>ukládá 02.01</p> <p>Ing. Petru Geislerovi, jednateli společnosti MEBYS Trutnov s.r.o., uzavřít nájemní smlouvu se společností HPG&amp;Co. s. r. o., IČ 28726898, na pronájem prostor sloužících podnikání - pozemek st. p. 3643, jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 360 v ul. Poříčská a pozemek p. p. 416/3 o výměře 1359 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. a v obci Trutnov, v části obce Dolní Předměstí (restaurace Dvoračka) na dobu určitou 10 let, od 01.10.2020, která bude zahrnovat podmínky uvedené v bodě 01.01 tohoto usnesení, přičemž text smlouvy bude před podpisem předložen právnímu oddělení města. Součástí předání předmětu nájmu do užívání nájemci bude také předání veškerých platných revizí k předmětu nájmu (revize rozvodů plynu, revize elektro, revize komínů atd.).</p>
<p>Návrh na usnesení ZM</p>	
<p>Důvodová zpráva: Viz níže.</p> <p>Přílohy: Příloha č. 1 – Investiční záměr investora a nájemce Příloha č. 2 – Podnikatelský záměr restaurace Dvoračka Trutnov</p>	
<p><i>Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem – ORJ , položka .</i></p>	
<p><i>Kontrola materiálu právníkem před PV:</i></p>	<p><i>JUDr. Jana Hronešová Mgr. Jiří Ratajík</i></p>
<p>Datum: 09.09.2020</p>	<p>Podpis vedoucí odboru Ing. Štěpánka Musilová</p>

Důvodová zpráva:

Jedná se o pronájem celého objektu restaurace Dvoračka v Poříčské ulici čp. 360 v Trutnově. Posledním nájemcem byl pan Radek Rainet, IČ 61242403, nájemné činilo 203.004,00 Kč/rok za celý objekt, včetně uplatnění meziročního inflačního nárůstu nájemného. Nájemní smlouva byla ukončena dne 01.01.2019. Nájemce restaurace je povinen umožnit přístup do výměňkové stanice pracovníkům ČEZ a. s.

Záměr města na pronájem restaurace Dvoračka byl opakovaně zveřejněn na úřední desce, a to v termínu od 17.12.2018 až 22.01.2019, 30.01.2019 až 04.03.2019, 13.03.2019 až 05.04.2019, 30.04.2019 až 03.06.2019, od 06.08.2019 až 02.09.2019 a 02.10.2019 až 11.11.2019. Současně byl záměr města zveřejňován i na inzertních serverech a v denním tisku.

Na internetovém serveru bazos.cz byl pronájem restaurace Dvoračka inzerován v termínech od 07.01.2019 do 18.02.2019, od 19.02.2019 do 19.04.2019 a od 23.08.2019 do 23.10.2019.

Na inzertním portálu Hyperinzerce byl pronájem restaurace Dvoračka nepřetržitě inzerován od 19.02.2019 do 18.05.2020.

Na facebooku města byl zveřejněn inzerát na pronájem Dvoračky ve dnech: 07.02.2019, 20.03.2019, 23.08.2019, 03.10.2019 a 30.04.2019.

V Radničních listech byl záměr města zveřejněn v únoru 2019, březnu 2019, květnu 2019, srpnu 2019, říjnu 2019 a v dubnu 2020.

Záměr města pronajmout tyto prostory byl obecně zveřejněn v termínu od 27.04.2020 do 29.05.2020. Otvírání obálek se uskutečnilo dne 01.06.2020.

Odboru majetku města nebyly doručeny žádné nabídky ani připomínky.

Dne 01.06.2020 jsme obdrželi žádost pana Eduarda Bednaříka, IČ 18884172 o pronájem výše uvedených prostor za účelem provozování rychlého občerstvení na období od 15.06.2020 do 15.09.2020, za nájemné ve výši 1.000,00 Kč/měsíc.

Rada města usnesením č. RM 2020-492/11 souhlasila s krátkodobým pronájmem těchto prostor panu Eduardu Bednaříkovi, IČ 18884172, na období od 15.06.2020 do 13.07.2020 a usnesením č. RM 2020-546/12 ze dne 15.06.2020 souhlasila s pronájmem těchto prostor od 14.07.2020 do 15.09.2020 za účelem provozování rychlého občerstvení za nájemné ve výši 1.000,00 Kč/měsíc.

Současně rada města souhlasila s obecným zveřejněním záměru města dlouhodobého pronájmu od 16.09.2020.

Záměr města byl obecně zveřejněn v termínu od 24.06.2020 do 31.08.2020. Rada města dne 27.07.2020 usnesením RM 2020-684/14 zrušila toto výběrové řízení a vypsalá nové podmínky zveřejnění (doba určitá 10 let, pronájem pozemku p. p. 416/3 o výměře 1359 m<sup>2</sup> a předložení podnikatelského záměru vč. návrhu výše nákladů na plánované úpravy s termíny jejich realizování).

Záměr města byl nově obecně zveřejněn v termínu od 29.07.2020 do 14.08.2020.

Do VŘ se v daném termínu přihlásil 1 žadatel:

**1. HPG&Co. s. r. o., IČ 28726898 nabízené nájemné 60.000,00 Kč/rok 1. rok, 2. až 5. rok 120.000,00 Kč/rok, 6. až 10. rok 180.000,00 Kč/rok, za účelem zřízení restaurace s možností využití volnočasových aktivit na přilehlém pozemku**

Požadovaná kauce ve výši 24.000,00 Kč byla složena dne 14.08.2020.

Požadované doklady spolu s podepsanou Dohodou o kauci a smluvní pokutě byly přiloženy, tím byly splněny podmínky výběrového řízení.

K žádosti byl předložen podnikatelský záměr včetně návrhu výše nákladů na plánované úpravy s termíny jejich realizací (viz příloha).

Poznámka OMM:

Úvodní cena pro jednání pro tuto restauraci nebyla stanovena.

**Dne 28.08.2020 sdělil jednatel společnosti HPG&Co. s. r. o. pan Havlena svoje výhrady k některým podmínkám nájemní smlouvy deklarovaným v důvodové zprávě předchozího návrhu na usnesení, který byl projednáván radou města 31.08.2020. S ohledem na nemožnost uskutečnit v krátké době společné jednání, byl radou města usnesením RM 2020-783/15 nejprve schválen pronájem společnosti HPG&Co. s. r. o. za nabídnuté nájemné s podmínkami, které byly zveřejněny v záměru města s tím, že ostatní podmínky nájemní smlouvy budou odsouhlaseny po dalším společném jednání. Na novém jednání mezi zástupci města a panem Havlenou, jednatelem společnosti HPG&Co. s. r. o., které proběhlo dne 08.09.2020, byly dohodnuty detailnější podmínky nájemní smlouvy tak, jak jsou nyní předkládány radě města ke schválení, a které nevybočují z podmínek, které byly zveřejněny v záměru města. Z procesních důvodů bylo uzavření nájemní smlouvy posunuto z původního termínu 16.09.2020 na pozdější termín 01.10.2020.**



**Příloha č. I**

**K ŽÁDOSTI O PRONÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A POZEMKU  
p. p. 416/3 NA VYTVOŘENÍ RESTAURACE DVORAČKA S MOŽNOSTÍ VYUŽITÍ  
VOLNOČASOVÝCH AKTIVIT**

**Investiční záměr investora a nájemce**

**Stavební úpravy vnitřních prostor stávajícího objektu**

Předpokládaná Investice	300.000,- Kč
Termín realizace	říjen 2020

**Vybavení provozovny - technologické vybavení kuchyně**

Předpokládaná investice	1,000,000,- Kč
Termín realizace	listopad 2020

**Vybavení provozovny - technologické vybavení restaurace a baru a vybavení  
inventářem a mobiliářem**

Předpokládaná investice	1,000,000,- Kč
Termín realizace	listopad 2020

**Realizace dětského hřiště a úprava venkovních prostor k volnočasovým aktivitám**

Předpokládaná investice na výstavbu dětského hřiště	300,000,- Kč
Vybavení venkovních prostor	400,000,- Kč
<i>Termín realizace</i>	<i>Duben 2021</i>

HPG&Co. s.r.o.

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28985, IČO: 287 26 898, DIČ: CZ 287 26 898

Adress  
Metelkova 504/5  
Liberec II - Nové Město, Liberec, PSČ: 460 01  
Czech Republic

Contact  
GSM: 00420 724 787 559  
E-MAIL: [havlcm@hpgco.com](mailto:havlcm@hpgco.com)  
ID datová schránka - vq3rz2u

Bank  
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.  
Č.Ú. 2104554330 / 2700 - CZK účet  
IBAN: CZ35 2700 0000 0021 0455 4330



Výše investic ze strany nájemce do objektu pronajímatele odpovídá nájmu ve výši 25.000,- Kč měsíčně při nájemní smlouvě na 10 roků..

Investice do provozovny ze strany nájemce ve výši 3.000.000,- Kč je součástí nájmu a to ve výši ve výši 25.000,- Kč měsíčně při době pronájmu 10 roků.

**Doba nájmu:**

**10 roků s přednostním právem prodloužení nájmu.**

**Výše měsíčního nájemného po odečtení investice:**

1 – rok        5.000,- Kč

2 – 5 rok     10.000,- Kč

6 – 10 rok    15.000,- Kč

10 - ? rok    15.000,- Kč

HPG&Co. s.r.o.

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28985, IČO: 287 26 898, DIČ: CZ.287 26 898

Adress  
Metelkova 504/5  
Liberec II - Nové Město, Liberec, PSČ: 460 01  
Czech Republic

Contact  
GSM: 00420724 787 559  
E-MAIL: [havlicek@hpgco.com](mailto:havlicek@hpgco.com)  
ID datová schránka - vq3rz2u

Bank  
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.  
Č.Ú. 2104554330/2700 - CZK účet  
IBAN: CZ35 2700 0000 0021 0455 4330



**Příloha č. II**

**K ŽÁDOSTI O PRONÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ A POZEMKU p. p. 416/3 NA VYTVOŘENÍ RESTAURACE DVORAČKA S MOŽNOSTÍ VYUŽITÍ VOLNOČASOVÝCH AKTIVIT**

**Podnikatelský záměr Restaurace Dvoračka Trutnov**

**Název projektu**

Restaurace Dvoračka Trutnov

**Charakteristika projektu**

**Předmětem podnikatelského záměru** je znovu otevření restaurace Dvoračka ve městě Trutnov a realizace dětského hřiště a úprava venkovních prostor k volnočasovým aktivitám u restaurace Dvoračka na pozemku p. p. 416/3.

Restauraci bude provozovat právnická osoba, a to na základě vydaného živnostenského oprávnění.

**Kontaktní údaje**

HPG&Co. s.r.o.

Metelkova 504/5, Liberec

460 01 Liberec

+420 724 787 559

[havlena@hpgco.com](mailto:havlena@hpgco.com)

HPG&Co. s.r.o.

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28985, IČO: 287 26 898, DIČ: CZ 287 26 898

Adress  
Metelkova 504/5  
Liberec II - Nové Město, Liberec, PSČ: 460 01  
Czech Republic

Contact  
GSM: 00420 724 787 559  
E-MAIL: [havlena@hpgco.com](mailto:havlena@hpgco.com)  
ID datová schránka - vq3rz2u

Bank  
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.  
Č.Ú. 2104554330 / 2700 - CZK účet  
IBAN: CZ35 2700 0000 0021 0455 4330





**Naším cílem je vybudování místa k setkávání a relaxaci pro širokou veřejnost.**

**Restaurace Dvoračka** díky znovuotevření zaplní v současné době prázdné místo na trhu, kde v dané lokalitě města chybí tento druh podniku s příjemným posezením, který kromě kvalitního jídla a nápojů a kvalitního servisu nabídne i vyžití pro rodiny s dětmi a turisty navštěvující město jak za účelem sportovního vyžití, tak turistiky nebo poznávání města Trutnov a pro firemní klientelu vyhledávající kvalitní služby. Restaurace bude nabízet kvalitní regionální pokrmy z místních surovin od regionálních producentů a široký sortiment piva a nápojů. Součástí restaurace bude i venkovní posezení rozšířené o dětské hřiště s možností volnočasových aktivit pro hosty zdarma.

#### **Údaje o provozovateli**

Právnícká osoba spol. s r.o.

Jednatel - společník:

Petr Havlena - datum narození: 21. 08. 1973

#### **Nabízené služby**

##### **Poskytování tradičních restauračních služeb a doplňkových služeb**

- nabídka kvalitních a tradičních pokrmů regionální kuchyně
- nabídka tradičního českého piva doplněná o několik druhů různých piv z vlastní produkce
- nabídka kvalitních vín domácí proveniencce
- nabídka dezertů a drobného občerstvení
- obsluha zajišťující plný komfort pro hosty
- wi-fi připojení pro hosty
- zajišťování cateringových služeb
- pořádání oslav, svateb, večírků a dalších akcí na základě poptávky hostů
- pořádání tematických gastronomických akcí
- pořádání gastronomických akcí spojených s kulturním a sportovním programem
- nabídka volnočasových aktivit a vyžití v přilehlých venkovních prostorách pro rodiny s dětmi a hosty restaurace jak z místních obyvatel, tak návštěvníků regionu a turistů
- celoročně budeme pořádat zájmové a kulturní akce pro děti, dospělé, celé rodiny i firemní klientelu (Pálení čarodějnic, Velikonoční trhy, Vánoční trhy, Mikulášská nadílka, Nedělní brunch, Farmářské trhy v průběhu celého roku, Vinné degustace, Pivní nebo Gastro festivaly v malém měřítku, tradiční páteční opékání špekáčků a další akce pro děti i dospělé.

HPG&Co. s.r.o.

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28985, IČO: 287 26 898, DIČ: CZ 287 26 898

Adress  
Metelkova 504/5  
Liberec II - Nové Město, Liberec, PSČ: 460 01  
Czech Republic

Contact  
GSM: 00420 724 787 559  
E-MAIL: [havlena@hpgco.com](mailto:havlena@hpgco.com)  
ID datová schránka - vq3rz2u

Bank  
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.  
Č.Ú. 2104554330 / 2700 - CZK účet  
IBAN: CZ35 2700 0000 0021 0455 4330



### Zákazníci

Naši cílovou skupinou bude široké spektrum zákazníků, kteří vyhledávají místo pro příjemné posezení spojené s kvalitními gastronomickými službami a zábavou. Vzhledem k umístění restaurace to budou hosté z řad obyvatel města a turisté kteří budou moci využít našich služeb v rámci svých procházek a výletů nebo budou vyhledávat kvalitní gastronomické služby a doplňkové služby a zajištění uspořádání oslav k různým příležitostem. Další silnou skupinou návštěvníků budou zaměstnanci firem sídlících ve městě, kteří naši restauraci využijí jako místo setkání s obchodními partnery nebo využijí naše cateringové služby připravované na míru podle jejich potřeb.

### Prostorové zajištění činnosti

V prostorách restaurace a v přilehlých venkovních prostorách bude nutné provést drobné stavební úpravy, které jako provozovatelé zajistíme sami na vlastní náklady po dohodě s vlastníkem nemovitosti a splnění všech legislativních povinností.

Počítáme s vybudováním dětské zóny pro děti a dodání puncu výjimečného místa, což si Dvoračka historicky zaslouží.

Počítáme s vybudováním malého podia a stanu ve venkovních prostorách pro dětská divadelní představení či jiné akce.

Ve venkovních prostorách vybudujeme zázemí na poskytování gastronomických služeb s grilem a technickým zázemím k tomu potřebným.

Provozovna a prostory k ní přiřehající budou odpovídat požárním a bezpečnostním předpisům a platným hygienickým normám pro tento předmět podnikání.

### Dodavatelé a partneři

Našimi hlavními partnery co se týká piva bude národní pivovar Budvar a řemeslné pivovary Volt a Cobolis. Dále se budou střídát další regionální pivovary Krakonoš, Hendrych či Trautenberg, apod.

Budeme se snažit maximálně spolupracovat s trutnovskými a regionálními dodavateli potravin a surovin do gastronomických provozů.

HPG&Co. s.r.o.

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28985, IČO: 287 26 898, DIČ: CZ 287 26 898

Adress  
Metelkova 504/5  
Liberec II - Nové Město, Liberec, PSČ: 460 01  
Czech Republic

Contact  
GSM: 00420 724 787 559  
E-MAIL: [havlenna@hpgco.com](mailto:havlenna@hpgco.com)  
ID datová schránka - vq3rz2u

Bank  
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.  
Č.Ú. 2104554330 / 2700 - CZK účet  
IBAN: CZ35 2700 0000 0021 0455 4330