

Výběrové řízení poř. č. 5/9/2026 na pronájem nebytových prostor v domě č. p. 172, k. ú. Hradčany, Radnické schody 7, Praha 1



I. Záměr pronájmu

Městská část Praha 1 zamýšlí pronajmout nebytové prostory (nebytovou jednotku číslo 101) v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 172, k. ú. Hradčany, Radnické schody 7, Praha 1, výměra 65,3 m², a to formou výběrového řízení, jehož pravidla jsou stanovena níže. Doba nájmu neurčitá s šesti měsíční výpovědní lhůtou, podmínka složení kaucí ve výši 50.000 Kč – viz usnesení č. UR26_0897 ze dne 28. 07. 2026.

Nabídky lze podávat do podatelny městské části Praha 1 **do 09. 10. 2026**.

Číslo výběrového řízení je 5/9/2026. Otevírání obálek s nabídkami proběhne v budově ÚMČ Praha 1 dne 14. 10. 2026 od 11:00 hodin, kancelář č. dv. 411, 4. patro – změna vyhrazena.

Specifikace předmětu pronájmu

Vstup: z ulice Radnické schody, nebytová jednotka o celkové výměře 65,3 m² se nachází v 1. NP domu. Sestává ze středového výčepu s přípravnou a dvou malých postranních lokálových místností. Jednotka obsahuje dámské a pánské WC. Přístup do jednotky je přímo z ulice. Vchod z ulice je vybaven dvěma dřevěnými dveřnicemi. Do ulice je z jednotky rovněž vícekrídle dřevěné okno. Prostor je vytápěn el. přímotopem. V zimních měsících posíleno přenosným plynovým vytápěním (majetek nájemce) z důvodu nedostatečně dimenzovaného el. rozvodu. Při provozu jednotky je třeba dbát na čerpání vody z jímky ve sklepě a větrání celého prostoru (přirozená vlhkost stavby). Jednotka je přístupná pouze po schodech, ať už ze strany ul. Loretánská nebo Ke Hradu.

Jedná se o obsazenou jednotku předchozím nájemcem. Prohlídku prostoru nelze ze strany vlastníka zajistit. Uzavření nájemní smlouvy bude možné, až poté, co ji městská část získá zpět do dispozice

Prostor je kolaudován jako kavárna.

Prostor se nachází v domě, který je nemovitou kulturní památkou.

Poplatky za služby na osobu cca 700 Kč/měsíc.

Dopravní dostupnost – tram st. Malostranské náměstí 700 m, vytápění: el. přímotop + posílení lokálním plynovým topidlem. Podíl městské části Praha 1 na společných částech domu: 653/5824.

Prohlášení vlastníka ze dne 20. 6. 2001

ENERGIE/SLUŽBY:

Plyn (ČSN 38 6405): ne

Elektřina (ČSN 33 1500): elektroinstalace stáří cca 25 let, kapacitně nevyhovující

Využívána: běžná potřeba jednotky

Revize: nezjištěno

Teplá užitková voda: ohřev vody el. bojlerem (majetek nájemce)

Studená užitková voda: ano

ZÁVADY JEDNOTKY: celkově horší technický stav

ZNALECKÝ POSUDEK č. 034739/2026 o výši obvyklého nájemného nebytové jednotky č. 172/101 vymezené v budově čp. 172, Radnické schody 7, k.ú. Hradčany, obec Praha, okres Hlavní město Praha ze dne 18.5.2026 je 49 480,- Kč/měsíc.

Nájemce upraví označení provozovny s respektem k hodnotám historického centra města. Nájemce se zavazuje vnější vzhled pronajatého prostoru včetně reklamních prvků zajistit v souladu s „Manuálem pro kultivovanou Prahu“, obsahující pravidla reklamního označování provozoven. Tento manuál je dostupný na internetové adrese [Manuál pro kultivovanou Prahu \(praha.eu\)](http://Manuál pro kultivovanou Prahu (praha.eu))

II. Podmínky nájemního vztahu a dohoda o předšmluvní odpovědnosti

Podmínky nájemního vztahu jsou uvedeny v příloženém návrhu nájemní smlouvy, která je přílohou těchto pravidel. Uchazeč musí v přihlášce prohlásit, že s obsahem návrhu smlouvy souhlasí (formulář č. 4). Text návrhu se bude při uzavírání smlouvy upravovat jen v částech, které se týkají označení vybraného uchazeče, účelu nájmu a úpravy případných písařských a faktických chyb, které nemají vliv obsah základního závazku.

Pravidla předšmluvní odpovědnosti jsou stanovena v návrhu dohody o předšmluvní odpovědnosti, která je přílohou těchto pravidel. Uchazeč musí návrh dohody podepsat a připojit ke své nabídce.

Uchazeč musí uhradit částku 50.000 Kč, jako kauci podle čl. II Dohody o předšmluvní odpovědnosti.

Účet Městské části Praha 1 je veden u pobočky České spořitelny,
číslo účtu: 150017-2000727399/0800,
variabilní symbol: 8401722601, specifický symbol IČ

- nebytový prostor nebude nájemcem provozován v době od 22:00 do 6:00 hodin,

III. První kolo výběrového řízení

Městská část Praha 1 ve svém výběru v 1. kole ověřuje a posuzuje

- reference uchazeče,
- jeho schopnost dostát svým závazkům a
- samotný podnikatelský záměr.

V případě, že uchazeč hodlá v nabízených prostorách realizovat svůj podnikatelský záměr prostřednictvím nově založené právnické osoby, musí tuto informaci sdělit ve své nabídce a nabídku doplní o zakladatelské právní jednání (společenská smlouva, stanovy atp.). Za závazky této nově založené společnosti se musí zaručit uchazeč nebo jiná jeho společnost.

Uchazeč přitom může dokládat i reference svých obchodních partnerů nebo jiných s ním majetkově propojených osob. V takovém případě je však bezpodmínečně nutné, aby se taková osoba zaručila za závazky uchazeče, které z případné nájemní smlouvy vyplynou.

Ověření referencí se týká jejich pravdivosti a vztahu k podnikatelskému záměru uchazeče v nabízeném prostoru.

Schopnost dostát závazkům je ověřována prostřednictvím veřejných rejstříků a dalších dlužnických databází. Neplnění zákonných povinností zveřejňovat o sobě informace v těchto rejstřících či registrech bude považováno za vysoce rizikový faktor.

Podnikatelský záměr městská část Praha 1 posuzuje s ohledem na druhy a způsoby podnikání uvedených v tomto článku jako nežádoucí, s ohledem na stavební určení nabízených prostor a způsobnost zamýšleného podnikatelského záměru vystavit své okolí potencionálně nežádoucím emisím hluku, vibrací, zápachu a dalších podobných externalit.

Nežádoucí jsou pro účely tohoto výběrového řízení tyto druhy podnikání:

- *provoz nonstop baru a diskotéky,*
- *hazardní herna, provoz hracích a výherních automatů, směnárny,*
- *provoz sázkových kanceláří,*
- *prodej pyrotechnických výrobků,*
- *sex-shop nebo erotický salon,*
- *prodejna suvenýrů vycházejících z jiných než pražských a českých tradic,*
- *prodejna militarií, předmětů nacistickou, komunistickou nebo jinou extremistickou tematikou,*
- *prodej výrobků z konopí a jiných psychomodulačních látek,*
- *prodej pekárenských výrobků typu trdelník*

V případě, že záměr uchazeče nebude v souladu s aktuálním stavebním určením prostor (kolaudací), musí být součástí nabídky vyplněná příloha č. 5 těchto pravidel. (*pozn. MČP1 může stanovit, že změna stavebního určení není žádaná*)

Městská část Praha 1 si může od jednotlivých uchazečů vyžádat vysvětlení či upřesnění zjištěných skutečností.

Způsoby rozhodnutí v 1. kole

Městská část Praha 1 může nabídku uchazeče odmítnout pokud

- vyhodnotí riziko nesplácení nebo úpadku nebo se toto hodnocení nedá provést proto, že uchazeč o sobě nezveřejňuje informace tak, jak mu ukládá zákon,
- je jeho podnikatelský záměr v rozporu se stavebním určením nabízeného prostoru,
- jeho podnikatelský záměr zvýší nad míru obvyklou produkci nežádoucích emisí (hluk, vibrace, zápach atp.),
- nabídka není učiněna na předepsaném formuláři.

Městská část Praha 1 vždy odmítne nabídku uchazeče, pokud

- neodsouhlasil obsah návrhu nájemní smlouvy,
- nepodepsal dohodu o předsmuvní odpovědnosti dle čl. III těchto pravidel,
- neuhradil požadovanou kauci,
- uvedl v nabídce nepravdivé informace,
- navrhuje účel nájmu, který je v rozporu s dobrými mravy, jde o druh podnikání, který je těmito pravidly dopředu vyloučen,
- nelze zjistit skutečného majitele majetkových podílů uchazeče,
- je uchazeč uveden na seznamu sankcionovaných subjektů Evropské unie.

Uchazeči, jejichž nabídka nebyla v tomto kole vyřazena, postupují automaticky do druhého kola tohoto výběrového řízení, případně městská část Praha 1 může výběrové řízení zrušit.

IV. Druhé kolo výběrového řízení

Městská část Praha 1 se ve druhém kole seznámí s druhou částí nabídky uchazeče, tj. s nabídkou nájemného a stanoví pořadí uchazečů podle výše navrhovaného nájemného.

Způsob rozhodnutí ve 2. kole

Městská část Praha 1 po sestavení pořadí uchazečů rozhodne o uzavření smlouvy s uchazečem, který nabídl nejvyšší nabídku, případně rozhodne o zrušení výběrového řízení. Toto rozhodnutí činí vždy Rada městské části Praha 1, pokud si pravomoc nevyhradí zastupitelstvo či Rada své pravomoci v těchto věcech nesvěří jinému orgánu dle ustanovení § 94 odst. 3 zákona o hl. městě Praze.

V. Podoba nabídky

Uchazeč podává nabídku v jedné obálce označené „Výběrové řízení“ a číslem výběrového řízení, která musí obsahovat nabídku rozdělenou do dvou částí. Každá tato část bude opět v samostatné obálce, zabezpečené proti neoprávněnému otevření. Například pečeti nebo nálepkou opatřenou parafou odesílatele.

1. Neprůhledná obálka označená číslem výběrového řízení, výrazným písmenem „A“ a upozorněním „NEOTVÍRAT“

- obsahuje strukturované informace o uchazeči na formuláři č. 1, který je přílohou těchto pravidel a zakladatelské právní jednání v případě, že společnost ještě není zapsána v obchodním rejstříku,
- obsahuje reference na jiné realizované projekty uchazeče, a to na formuláři č. 2, který je přílohou těchto pravidel,
- obsahuje stručný popis podnikatelského záměru, a to na formuláři č. 3, který je přílohou těchto pravidel,
- obsahuje souhlas uchazeče s obsahem návrhu smlouvy na formuláři č. 4, který je přílohou těchto pravidel a **dohody o předmluvní odpovědnosti**, která je přílohou těchto pravidel,
- v případě nutnosti změny nebytového prostoru nebo změny stavebního určení předmětu nájmu obsahuje vyplněný a podepsaný formulář č. 5, který je přílohou těchto pravidel,
- V případě, že uchazeč zamýšlí podnikatelský záměr realizovat bez předchozí ekonomické a podnikatelské historie, musí nabídka obsahovat příslib záruk od společností, které tuto historii mohou prokázat, a to na formuláři č. 6, který je přílohou těchto pravidel,
- Může obsahovat podrobnější prezentaci vlastního podnikatelského záměru.

2. Neprůhledná obálka označená číslem výběrového řízení, výrazným písmenem B a upozorněním „NEOTVÍRAT“

- Obsahuje vyplněný formulář č. 7 „Cenová nabídka“, který je přílohou těchto pravidel.

Nabídky, které přijdou mimo takto označené obálky, budou vzaty na vědomí, avšak nemohou být posuzovány v rámci tohoto výběrového řízení.

Městská část Praha 1 může vyřadit ty nabídky, které nejsou podány v českém jazyce.

VI. Podávání informací

Po dobu zveřejnění záměru na pronájem nebytového prostoru se zájemci mohou obracet s dotazy týkající se tohoto výběrového řízení na email: mirka.pozdechova@praha1.cz.

Do předmětu vždy uvádějte číslo výběrového řízení.