

Příloha č. 3 k bodu č. 3.3. důvodové zprávy

kolokau trading s.r.o.
Hodolanská 36/38
779 00 Olomouc
IČ: 29458145

Statutární město Olomouc
Horní náměstí 583
779 00 Olomouc

V Olomouci dne 4. března 2020

Věc: Žádost o odpuštění nájemného za prostor sloužících podnikání – Masarykova třída č.o.3

Vážení,

společnost kolokau trading s.r.o. je na základě smluv o prodeji části závodu a nájemní smlouvy nájmcem nebytových prostor a pozemku v objektu Masarykova č. o. 3, Olomouc, a to:

- prostory k podnikání o výměře 438,71 m², které se nachází v 1. PP budovy č. p. 889, která je součástí pozemku p. č. St. 790 v katastrálním území Olomouc – město
- prostory k podnikání o výměře 411,90 m², které se nachází v 1. NP budovy č. p. 889, která je součástí pozemku p. č. St. 790 v katastrálním území Olomouc – město
- část pozemku p. č. St. 790 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 262 m², v katastrálním území Olomouc – město
- prostor o výměře 33,49 m², která se nachází v 1.NP budovy č.p. 889, která je součástí pozemku p. č. St. 790 zastavěná plocha a nádvoří

Na základě usnesení vlády ČR č.199. ze dne 12.3.2020 je omezen a následně uzavřen provoz restauračních zařízení. (KORONAVIRUS). Prozatím sice na určitou dobu, nicméně nikdo není schopen predikovat jak se bude situace vyvíjet dále a jak se promítne do provozu a udržitelnosti restauračního byznysu.

Vzhledem k tomuto a také s výhledem na budoucnost jsme byli nuceni přijmout krizový úsporný režim, kdy již došlo a zřejmě bude dále docházet k personálním změnám (propouštění), přičemž dochází ke ztrátám na již nakoupeném zboží, které se kazí (např. pivo v tancích, maso apod..)

Stále musíme platit nemalé zálohy na služby a energie.

Nyní nejsme schopni předpovídat kdy a za jakých podmínek budeme schopni znovu provoz zařízení obnovit a jestli vůbec.

Na základě uvedených skutečností Vás tedy žádáme o odpuštění nájemného počínaje měsícem březen 2020 až do odvolání za uvedené prostory sloužící k podnikání.

Dalším důvodem naší žádosti je zásadní narušení provozu pracemi a omezeními souvisejícími s realizací II. B etapy protipovodňových opatření probíhající od dubna 2018 a zejména nyní nadcházející fáze této etapy – stavba nového mostu přes řeku Moravu na Masarykově třídě, která postihne provoz restaurace, kavárny i letní zahrádky ještě výrazněji než doposud prováděné práce v rámci této etapy. Nově zahajovaná fáze II. B etapy má probíhat po následující dva roky a představuje omezení průchodu a průjezdu přes Masarykovu třídu, ulici Nábřeží a návazně i ulici Praskovu.

Již zahájení II. B etapy vedlo ke snížení obrátu a výnosů natolik, že i přes veškerou snahu je provozovatelem v zájmu udržení provozu restauračního zařízení ve stávajícím rozsahu počítáno s opatřeními spočívajícími ve snižování stavu personálu.

Předpokládáme, že následující fáze II. B etapy, která se bude již zcela bezprostředně dotýkat okolních komunikací a prostranství, jen dále prohloubí provozní problémy restaurace a kavárny. Došlo k zásadnímu omezení přístupu hostů do zařízení, a to jak osobní a veřejnou dopravou tak i pěšího přístupu. V blízkém okolí nebudou k dispozici parkovací místa. V neposlední řadě dochází i k narušení okolního prostředí provozem těžké stavební techniky, hlukem, prašností, přesunem stavebních hmot, atd. To vše ovlivňuje preferenční chování zákazníků při výběru restaurace.

V obecné rovině úspěch provozu restauračního zařízení v rámci okolní konkurence v dnešní době do velké míry odvisí nejen od kvality služeb, ale i od okolního prostředí a od snadné dostupnosti zařízení.

Dalším bodem žádosti souvisejícím s protipovodňovými opatřeními je vznik nákladů spojených s nutností vybudování nového vstupu na letní zahrádku z ulice Praskova, jehož zbudování by mělo být zajištěno před zahájením letošní provozní sezóny.

Neméně důležitým důvodem žádosti jsou náklady vznikající v souvislosti s opravou závad na objektu. Jedná se o opravu kanálu, kdy se hromadí voda u zadního vchodu, kterou je nutné čerpat. Bez čerpání se voda dostává do zadní místnosti. Tato závada vznikla po zahájení zemních prací II. B etapy protipovodňových opatření v blízkosti budovy a je tedy velmi pravděpodobné, že závada vznikla v přímé souvislosti s těmito pracemi. Dále je nutná výměna zárubní dveří zadního vchodu, které jsou nestabilní a nesplňují podmínky pro zabezpečení objektu. V zadních místnostech u kanceláře a u schodiště na zahrádku kape voda ze stropů. U kotle teče voda na trubky.

Vjezdová brána do dvora není funkční.

Současná výše nájemného dle platebního kalendáře činí:

- 50.652,- Kč/měsíčně včetně DPH za prostor o výměře 438,71 m² v 1. PP budovy č.p. 889,
- 25.325,- Kč/měsíčně včetně DPH za prostor o výměře 411,90 m² v 1. NP budovy č.p. 889,
- 3.533,- Kč/měsíčně včetně DPH za prostor o výměře 33,49 m² v 1.NP budovy č.p. 889,
- 15.972,- Kč/ročně včetně DPH za pozemek o výměře 262 m².

Celková výše měsíčního nájemného, kterou za uvedené prostory a pozemek, statutárnímu městu Olomouc hradíme, činí 80.841,- Kč včetně DPH, tedy 970.092,- Kč včetně DPH ročně. V uvedené částce nejsou zahrnuty zálohové platby na energie a služby.

S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti Vás tímto žádáme o odpuštění nájmu počínaje měsícem březen 2020 do odvolání, s tím, že jakmile se situace změní jsme připraveni nájem znovu hradit dle aktualizovaných dohod.

A dále také žádáme o návrh postupu při řešení oprav závad vzniklých na objektu.

Děkujeme za pochopení

S úctou



.....
kolokau trading s.r.o.
Pavel Řoutil, jednatel

