

MČ Praha – Dolní Měcholupy

Dolnoměcholupská 168/37

111 01 Praha 10

č.j. 1517/2023

Vážený pane starosto,

v reakci na Váš dopis velice děkujeme za projevenou důvěru a níže zasíláme požadované doplnění nabídky pronájmu areálu Za Zastávkou.

1) *„Požádali bychom Vás o stručné představení a na jaké odvětví podnikání se specializujete. Jaké máte zkušenosti a reference s pronájmem či provozováním podobných areálů.“*

– str. 2.

2) *„Jakým způsobem byste investovali do udržení areálu a do jeho rozvoje. Jaký by byl rámcový koncept provozu areálu z Vašeho pohledu?“*

– str.4.

3) *„Na jaký časový horizont je pro Vás optimální si dané nemovitosti pronajmout?“*

– str.5.

4) *„MČ předpokládá následující principy pachtovní smlouvy:*

a) Nájem bude stanoven jako část zisku z provozování areálu se stanovenou minimální výší.“

– str.5

b) „Nájemce bude muset do areálu investovat (po souhlasu MČ) a po skončení doby nájmu veškeré investice a technické zhodnocení převede na Městskou část.“

– str.5

1) „Požádali bychom Vás o stručné představení a na jaké odvětví podnikání se specializujete. Jaké máte zkušenosti a reference s pronájmem či provozováním podobných areálů.“

Představení společnosti

Společnost Sbeko zajišťuje komplexní nabídku a řešení služeb pro Českou rep. v oblasti investic a provozu nemovitostí.

Jsme zcela odlišní od společností působících jako konkurence tím, že hledáme nadstandardní řešení vždy v celkovém kontextu a návaznosti tak, aby byly zajištěny klientovy individuální potřeby a naplněn potenciál daného projektu. Naše společnost má zkušenosti jak na straně poradenské společnosti, na straně investora/developera i na straně realizace projektů. To nám umožňuje poskytovat služby, které jsou vynikající s ohledem na veškeré detaily a jejich hodnotu. Výsledkem jsou individuální odborná řešení všech technických aspektů akvizic, výstavby, vlastnictví, nájmu a prodeje.

Poskytování nadstandardní klientské péče pro nás znamená jednat vždy profesionálně a bezúhonně. Ve spojení s hledáním a výběrem dlouhodobě stabilních a progresivních řešení naše služby předčí očekávání klientů, a to v jakémkoli sektoru nebo segmentu.

Oblasti podnikání a specializace

Společnost Sbeko podniká v oblasti řízení, řešení, rozvoji a plánování nemovitostí, dále v dodávkách stavebních celků a prací v oblasti pozemních staveb.

Reference společnosti

PROSTŘEDÍ
zastoupení výrobců J

Individuální řešení distribuční sítě pro potřeby společnosti na území celé ČR.

- Vyhledávání a pronájem nemovitostí včetně zajištění aktuálních požadavků klienta.
- Vyhledávání, nákup pozemků a nemovitostí.
- Spolupráce s obcemi na úpravách a nastavení průmyslových zón.
- Řešení projektů a povolení staveb s akcentem na individuální potřeby společnosti a optimální investice kapitálu.
- Řízení realizace projektů dle požadavků distribuční sítě společnosti.
- Zavedení provozu a jeho stabilizace.

Objem řešených akvizic a investic r.2017 - 2023 v celkovém objemu 650 mil.Kč.

ATLANTIS MANAGEMENT s.r.o.

společnost zajišťující investice v energetice do obnovitelných zdrojů

- Vyhledávání a prověřování lokalit.
- Pomoc při řešení investic.
- Zpracovávání studií využitelnosti a technického potenciálu lokalit.
- Poradenství v oblasti realizace zakázek.

Objem řešených projektů r.2021 – 2023 v celkovém objemu 75 mil.Kč.

STYLBAU s.r.o.

společnost zajišťující generální dodávky staveb a servis pro stavební investory, developerská činnost

- Spolupráce na zvyšování potenciálu řešených investic.
- Dodávky specializovaných stavebních činností a instalací.

Objem stavebních dodávek r. 2018 – 2023 v celkovém objemu 15 mil.Kč.

NÁRODNÍ HŘEBČÍN KLADRUBY NAD LABEM stát.přísp.organizace Min. zemědělství
chovatelské sdružení starokladrubského koně jako kulturní památky

- Realizace jízdařenského povrchu včetně závlahy, Hřebčín Slatiňany.

Objem generální dodávky r. 2020 v celkovém objemu 8 mil.Kč.

FAGUS a.s.

společnost zajišťující provoz a správu průmyslového areálu

- Dodávky specializovaných stavebních činností a instalací.

Objem stavebních dodávek 2020 – 2023 v celkovém objemu 3 mil.Kč.

Společnost dále v historii zajišťovala i krátkodobé služby investorů podnikajících v oblasti akvizic a investic do nemovitostí, převážně v oblasti vyhledávání, rozvoje, optimalizace nebo úprav stávajících provozů areálů a dodávek stavebních prací.

2) „Jakým způsobem byste investovali do udržení areálu a do jeho rozvoje. Jaký by byl rámcový koncept provozu areálu z Vašeho pohledu?“

V souvislosti s aktuálním stavem areálu je primární strategie zlepšení provozu a stanovení nového základního rozčlenění. Vytvoření nové dispozice je možné ve více variantách, ale jako provozovatel budeme vycházet ze stávajícího provozu formou plynulé transformace.

Prvotní krok předpokládáme zajištění a kontrolu stávajících nemovitostí a provozů a urgentní řešení havarijních nebo jinak nevyhovujících skutečností. Současně zjistíme a vyhodnotíme rizika rozsahu potřebné údržby a oprav infrastruktury/objektů za mezí své životnosti.

Další primární krok je odstranění provozů a objektů neodpovídajícího charakteru a za hranicí životnosti. Rizikové provozy nebo provozy s nadměrnou zátěží areálu nahradíme nejlépe sjednocením se stávajícími vyhovujícími nebo novými, které budou korespondovat s dlouhodobým konceptem rozvoje.

Dalším krokem, na základě detailního se seznámení se stavem a možnostmi areálu, je stanovení postupného a dlouhodobého rozvoje areálu. Základním cílem je změna pronájmu levných ploch za plochy provozů s přidanou hodnotou. Vizí bude sjednocení a dle možnosti i snížení množství pronajímatelů a soustředění se na kvalitní provozy s potenciálem stability. Cílem bude celkové fungování areálu a vyšším ekonomickým přínosem a kvalitou provozů a dále i možné doplnění o provozy služeb pro MČ a její obyvatele.

Z dlouhodobého výhledu je záměrem v areálu plánovat rozsáhlejší změny včetně demolice některých nevyhovujících objektů a jejich nahrazení novými budovami s podstatně vyšší kvalitou a efektivnějším řešením ploch areálu.

Nad konkrétními možnostmi a variantami řešení areálu jsme připraveni se zástupci MČ otevřeně jednat.

Team pracovníků společnosti připravený od 1/1/2024 převzít a provozovat areál:

██████████ – rozvoj a koncepce areálu

██████████ – řízení provozu areálu

██████████ – provoz a údržba areálu

██████████ – zajištění kvality a kontrol provozu areálu

3) „Na jaký časový horizont je pro Vás optimální si dané nemovitosti pronajmout?“

Pronájem navrhujeme uzavřít na minimální dobu 20ti let. Tato doba nájmu vychází z předpokladu dvou období – první poloviny (10 let) jako období transformace areálu a druhé poloviny (10 let) jeho rozvoje. Tyto časové úseky rovněž korespondují se standardní dobou poskytování úvěrů bank pro investice a dobou splácení 10 let.

4) „MČ předpokládá následující principy pachtovní smlouvy:

a) Nájem bude stanoven jako část zisku z provozování areálu se stanovenou minimální výší.“

Naše společnost souhlasí s formou a hrazením nájmu jako podílem na zisku z provozu areálu se stanovenou minimální výší. Vzhledem k tomuto principu navrhujeme hradit nájem v roční splátce na základě výsledku a závěrky hospodaření za dané období (kalendářní rok).

Podíl na výsledném zisku navrhujeme ve výši 50 % pro MČ Praha - Dolní Měcholupy s tím, že minimální výše nájmu je již zahrnuta v tomto podílu. Minimální výši nájmu navrhujeme 2 mil.Kč/rok.

b) „Nájemce bude muset do areálu investovat (po souhlasu MČ) a po skončení doby nájmu veškeré investice a technické zhodnocení převede na Městskou část.“

V rámci provozu areálu předpokládáme průběžné investování do jeho provozu i rozvoje. Po ukončení doby nájmu respektujeme i k vzhledem velmi nereálné možnosti fyzického přesunu investic, jejich bezplatné převedení na MČ Praha - Dolní Měcholupy.

Doufáme, že naše odpovědi na vaše dotazy byly komplexní a v případě potřeby jakékoli upřesňující informace se na nás neváhejte obrátit na t. [REDACTED] nebo emailem hruby@sbeko.cz. Těšíme se na případnou budoucí spolupráci a děkujeme za příležitost při rozvoji takového projektu.

V Praze dne 13/10/2023

Ing. Ondřej Hrubý
jednatel Sbeko s.r.o.