



č.j. 616/2026

V Praze dne 25.08.2026

Odpověď na žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 sb.

Dne 18.08.2026 obdržela společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. (dále jen „Společnost“) Vaše žádosti o poskytnutí informací v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím (dále jen „zákon“). S ohledem že bylo podáno vícero žádostí, které se nicméně obsahově shodovali bude na všechny následující dotazy odpovězeno v tomto dokumentu:

”

V návaznosti na ukončené výběrové řízení na pronájem objektu Nebozízek, Petřínské sady 411, Praha 1, záměr č. 1107/26, a následné rozhodnutí o výběru nájemce žádáme podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, o poskytnutí níže uvedených existujících informací a dokumentů vztahujících se k průběhu a vyhodnocení tohoto výběrového řízení.

Žádáme zejména o poskytnutí:

1. *Kompletního protokolu, zápisu nebo jiného záznamu o jednání hodnoticí komise, včetně všech jeho příloh.*
2. *Kompletní výsledné hodnoticí tabulky všech hodnocených uchazečů, ze které bude patrný počet bodů přidělený jednotlivým nabídkám v každém z hodnoticích kritérií, tedy zejména:*
 - *výše nájemného,*
 - *rozsah vstupní investice,*
 - *navrhovaný účel nájmu a přínosnost záměru,*
 - *bonita a reference uchazeče.*
3. *Individuálních hodnoticích nebo bodovacích listů jednotlivých členů hodnoticí komise, pokud byly zpracovány, případně jiných existujících dokumentů zachycujících způsob přidělení bodů jednotlivými členy komise.*
4. *Podkladů obsahujících výpočet hodnocení cenového kritéria u všech hodnocených nabídek, zejména:*
 - *nabízené měsíční nájemné,*
 - *požadované slevy z nájemného,*
 - *dobu jejich uplatnění,*
 - *výslednou částku nájemného za celé pevné desetileté období,*
 - *výsledný počet bodů přidělený v tomto kritériu.*



5. Podkladů obsahujících výši vstupní investice do technického zhodnocení deklarovanou jednotlivými hodnocenými uchazeči a výsledný počet bodů přidělený v tomto kritériu.
6. Existujících podkladů, zápisů nebo hodnotících listů, na jejichž základě bylo provedeno hodnocení kritérií „navrhovaný účel nájmu, přínosnost záměru“ a „bonita a reference uchazeče“, včetně přidělených bodů jednotlivým nabídkám.
7. Kompletní nabídky vítězného uchazeče Šimonova společnost s.r.o., IČO 14143046, včetně všech příloh, které byly podány ve lhůtě pro podání nabídek.
8. Veškerých následných vysvětlení, upřesnění, doplnění nebo jiných dokumentů poskytnutých vítězným uchazečem po uplynutí lhůty pro podání nabídek, pokud k takovému postupu došlo.
9. Veškerých výzev k vysvětlení, upřesnění nebo doplnění nabídky zaslaných ze strany TRADE CENTRE PRAHA a.s. jednotlivým uchazečům a odpovědí uchazečů na tyto výzvy.
10. Seznamu všech nabídek doručených do výběrového řízení s uvedením, zda byly hodnoceny, případně zda některá z nich nebyla do hodnocení zařazena, a existujících dokumentů obsahujících důvody takového postupu.
11. Dokumentu, ze kterého vyplývá složení hodnotící komise, a případných existujících prohlášení jejích členů týkajících se nepodjatosti, střetu zájmů nebo jiného vztahu k účastníkům výběrového řízení.
12. Úplného znění interního předpisu TCP č. 126 – Pravidla pro výběrová řízení na pronájem, podle kterého bylo dle rozhodnutí o výběru nájemce předmětné výběrové řízení provedeno.
13. Existujících dokumentů zachycujících schválení výsledku výběrového řízení příslušným orgánem TRADE CENTRE PRAHA a.s., včetně případného usnesení, zápisu nebo rozhodnutí.

Požadované informace:

II. Odpovědi TRADE CENTRE PRAHA a.s.

1. Protokol, zápis nebo jiný záznam o jednání hodnotící komise

Poskytujeme existující výstupy a hodnotící podklady zachycující průběh a výsledek hodnocení, zejména výstup systému TenderArena „Hodnocení nabídek“, evidenci přijatých nabídek a podklady k jednotlivým hodnotícím kritériím. Hodnocení bylo provedeno na základě vstupních údajů obsažených v nabídkách a hodnocení necenových kritérií hodnotící komisí; celkový výsledek byl vypočten automaticky v systému TenderArena.

Samostatný dokument zachycující vnitřní úvahy, diskusi či hlasování jednotlivých členů komise nad rámec existujících hodnotících podkladů není tvořen a nebyl zpracován. TCP proto poskytuje existující záznamy a výsledné hodnotící podklady, nikoli dodatečně vytvářený popis subjektivních úvah členů komise.

2. Kompletní výsledné hodnocení všech hodnocených nabídek

Pro hodnocení byla v systému TenderArena nastavena tato předem uveřejněná kritéria a váhy: nabídková cena nájemného 70 %, účel nájmu 10 %, reference 15 % a vstupní investice 5 %. Do systému byly vloženy hodnoty jednotlivých uchazečů a výsledné bodové hodnocení bylo vypočteno automaticky poměrovým přepočtem vůči nejvyšší hodnotě v daném kritériu.

Uchazeč	Výsledné body	Pořadí
Šimonova společnost s.r.o.	100,0000	1.



Uchazeč	Výsledné body	Pořadí
Psyche Solutions s.r.o.	87,5507	2.
Orbis Food s.r.o.	81,2830	3.

3. Individuální hodnotící nebo bodovací listy členů hodnotící komise

Hodnocení necenových kritérií bylo provedeno členy hodnotící komise a existuje pouze souhrnný bodový výsledek tohoto hodnocení. Tyto existující bodové údaje jsou součástí poskytovaných hodnotících podkladů. Samostatné slovní odůvodnění subjektivních úvah, motivů nebo vnitřního rozhodovacího procesu jednotlivých členů komise není z důvodu nestrannosti tvořeno a nebylo zpracováno jako samostatný dokument.

4. Výpočet hodnocení cenového kritéria

Pro porovnání byla zohledněna ekonomická hodnota nájemného za pevné desetileté období 120 měsíců včetně slev uvedených v nabídkách. Indexace nebyla v tomto srovnávacím výpočtu započtena. Výsledný průměr za měsíc byl použit jako vstup do systému TenderArena. Cenové kritérium mělo váhu 70 %.

Uchazeč	Základní nájemné / měsíc	Sleva	Celkem za 10 let	Průměr / měsíc	Body / 70
Šimonova společnost s.r.o.	440 000 Kč	30 měsíců 10 000 Kč; 12 měsíců 210 000 Kč	37 140 000 Kč	309 500 Kč	70,0000
Psyche Solutions s.r.o.	307 000 Kč	bez slevy	36 840 000 Kč	307 000 Kč	69,4346
Orbis Food s.r.o.	291 000 Kč	prvních 6 měsíců bez nájemného	33 174 000 Kč	276 450 Kč	62,5250

5. Vstupní investice a bodové hodnocení

Vstupní investice byla hodnocena s vahou 5 %. Nejvyšší deklarovaná investice získala plných 5 bodů a ostatní nabídky byly přepočteny poměrově vůči této nejvyšší hodnotě.

Uchazeč	Deklarovaná investice	Body / 5
Šimonova společnost s.r.o.	20 000 000 Kč	5,0000
Orbis Food s.r.o.	15 000 000 Kč	3,7500
Psyche Solutions s.r.o.	5 290 000 Kč	1,3225

6. Účel nájmu, přínosnost záměru, bonita a reference

Hodnocení necenových kritérií provedla hodnotící komise na základě podkladů obsažených v jednotlivých nabídkách. Do systému TenderArena byly vloženy výsledné vstupní hodnoty komise uvedené níže; systém je následně poměrově přepočten podle vah 10 % pro účel nájmu a 15 % pro reference.



Uchazeč	Vstup: účel nájmu	Body / 10	Vstup: reference	Body / 15
Šimonova společnost s.r.o.	9,00	10,0000	12,60	15,0000
Psyche Solutions s.r.o.	4,40	4,8889	10,00	11,9048
Orbis Food s.r.o.	5,60	6,2222	7,38	8,7857

Poskytované hodnotící podklady zachycují jednotlivá bodová hodnocení a způsob výpočtu výsledných hodnot.

7. Kompletní nabídka vítězného uchazeče

Kompletní nabídku vítězného uchazeče TRADE CENTRE PRAHA a.s. v této fázi **neposkytuje**.

Nabídky jednotlivých uchazečů představují individuálně zpracované dokumenty, které vedle identifikačních a osobních údajů obsahují zejména konkrétní obchodní záměry, koncepci budoucího provozu, obchodní plán, návrhy způsobu využití objektu a další informace vztahující se k podnikatelské činnosti jednotlivých uchazečů.

TCP považuje ty části nabídky vítězného uchazeče, které zachycují jeho konkrétní obchodní plán, provozní koncepci a další konkurenčně významné a běžně nezveřejňované skutečnosti, za informace mající povahu obchodního tajemství ve smyslu § 9 zákona č. 106/1999 Sb. ve spojení s § 504 občanského zákoníku, a to zejména s ohledem na jejich konkurenční význam, hospodářskou hodnotu a skutečnost, že v této fázi nejsou veřejně dostupné.

TCP při tom postupuje vůči jednotlivým účastníkům výběrového řízení stejně. Ani nabídka společnosti Orbis Food s.r.o. nebyla a není zpřístupňována třetím osobám nad rámec zákonných povinností. TCP nepovažuje za vhodné jednostranně zveřejňovat individuální podnikatelské záměry jednotlivých uchazečů před dokončením procesu uzavření nájemní smlouvy, pokud k tomu není dán zákonný důvod nebo souhlas původce příslušných informací.

Po uzavření nájemní smlouvy budou smlouva a její přílohy uveřejněny v rozsahu vyžadovaném příslušnými právními předpisy, zejména právní úpravou registru smluv. V tomto rozsahu se stanou příslušné části dokumentace veřejně dostupnými.

Tím není dotčeno poskytnutí těch informací z nabídky vítězného uchazeče, které nepodléhají zákonné ochraně a které již TCP v rámci tohoto vyřízení poskytuje, zejména údajů rozhodných pro hodnocení

nabídky, jako jsou nabídkové nájemné, deklarovaná vstupní investice, výsledné bodové hodnocení a pořadí uchazeče.

8. Následná vysvětlení, upřesnění nebo doplnění vítězného uchazeče

Po uplynutí lhůty pro podání nabídek a ještě před jednáním hodnotící komise byli všichni tři uchazeči shodným způsobem vyzváni k jednoznačnému potvrzení minimální výše vstupní investice do technického zhodnocení objektu.

V této fázi nebyl žádný z uchazečů vybrán jako vítězný. Výběr nájemce byl proveden až následně na základě jednání a výsledného hodnocení hodnotící komise.

Uchazečům byla zaslána následující výzva:

„v souvislosti s hodnocením Vaší nabídky podané ve výběrovém řízení na pronájem objektu Nebozízek Vás jménem hodnotící komise žádáme o jednoznačné upřesnění výše Vámi nabízené vstupní investice.

Rozsah vstupní investice do technického zhodnocení objektu, včetně předpokládané výše prostředků proinvestovaných v prvních 36 měsících nájemního vztahu, představuje samostatné kritérium hodnocení nabídek. Z předložených podkladů však není zcela jednoznačné, jakou konkrétní minimální částku se v této souvislosti zavazujete proinvestovat.

Žádáme Vás proto o potvrzení následujícího údaje:

Minimální výše vstupní investice do technického zhodnocení objektu činí: Kč.

Do této částky lze zahrnout pouze investice, které budou představovat technické zhodnocení, stavební úpravy, opravy nebo jiné trvalé zhodnocení nemovitosti a které se stanou součástí objektu, resp. po skončení nájemního vztahu zůstanou bez nároku na náhradu ve vlastnictví pronajímatele.

Do uvedené částky se naopak nezahrnují náklady na movité vybavení, mobiliář, provozní zařízení ani jiné věci, které si nájemce může po skončení nájemního vztahu odnést.

Potvrzená částka bude v případě uzavření nájemní smlouvy uvedena jako závazná minimální výše vstupní investice. Nájemce bude povinen tuto investici řádně doložit a realizovat nejpozději do 36

měsíců od účinnosti nájemní smlouvy. Nesplnění této povinnosti bude smluvně sankcionováno a může představovat podstatné porušení nájemní smlouvy.

Současně připomínáme, že ekonomická výhodnost nabídky bude posuzována komplexně, tedy také ve vztahu k nabízenému měsíčnímu nájemnému, po zohlednění Vámi požadovaných slev z nájemného a jeho přepočtu za celé pevné desetileté období nájemního vztahu.

Prosíme o zaslání jednoznačného potvrzení výše uvedené částky odpovědí na tento e-mail nejpozději do.

Tato žádost slouží výhradně k vyjasnění a jednoznačnému vyčíslení údajů obsažených ve Vaší nabídce. Nesmí proto vést ke změně ostatních parametrů nabídky ani k jejímu dodatečnému věcnému vylepšení.“

Na uvedenou výzvu odpověděli všichni tři uchazeči. Uchazeč Šimonova společnost s.r.o., který byl až následně na základě výsledku hodnocení vybrán jako vítězný, potvrdil minimální výši vstupní investice 20 000 000 Kč. Tato částka byla následně použita jako vstupní údaj při hodnocení nabídky.

Nešlo tedy o možnost doplnit nebo věcně vylepšit nabídku po uplynutí lhůty pro její podání, ale o jednoznačné potvrzení údaje, který měl být závazným smluvním parametrem případného budoucího nájemce.

9. Výzvy k vysvětlení, upřesnění nebo doplnění a odpovědi uchazečů

Výše citovaná výzva byla před jednáním hodnotící komise zaslána shodně všem třem uchazečům.

Jejím účelem bylo jednoznačně určit, jakou minimální částku vstupní investice do technického zhodnocení objektu je každý uchazeč v případě uzavření nájemní smlouvy ochoten převzít jako svůj závazný smluvní závazek.

Výzva současně výslovně stanovila, že slouží pouze k vyjasnění a jednoznačnému vyčíslení údajů obsažených v již podané nabídce a nesmí vést ke změně ostatních parametrů nabídky ani k jejímu dodatečnému věcnému vylepšení.

Na výzvu odpověděli všichni tři uchazeči a potvrdili minimální výši vstupní investice odpovídající tabulce výše.

Tyto potvrzené částky byly následně použity jako vstupní údaje pro hodnocení kritéria vstupní investice.

TCP tedy vůči všem uchazečům před jednáním hodnotící komise postupovala stejným způsobem.

10. Seznam všech doručených nabídek a jejich stav

Podle evidence systému TenderArena byly do výběrového řízení doručeny tři nabídky. Všechny tři byly hodnoceny.

Evid. č.	Uchazeč	IČO	Datum a čas doručení
1	Šimonova společnost s.r.o.	14143046	16. 7. 2026 20:35:31
2	Orbis Food s.r.o.	03991334	17. 7. 2026 12:47:21
3	Psyche Solutions s.r.o.	07317433	17. 7. 2026 15:39:18

11. Složení hodnoticí komise a střet zájmů

Hodnoticí komise byla tvořena následujícími osobami:

- Kateřina Hunalová – zástupce hlavního města Prahy;
- Jaroslav Vlk – člen představenstva TRADE CENTRE PRAHA a.s.;
- Josef Bláha – předseda představenstva TRADE CENTRE PRAHA a.s.;
- David Šmiták – vedoucí technického vedení;
- Petra Tůmová – obchodní referentka odpovědná za předmětný objekt.

Složení komise odpovídalo interním pravidlům TCP pro výběr nájemce a činnost hodnoticí komise. Interní pravidla ukládají členům komise povinnost jednat nestranně a oznámit jakýkoli střet zájmů před zahájením hodnocení nebo v okamžiku, kdy se o něm dozvědí.

12. Interní předpis TCP č. 126 – Pravidla pro výběrová řízení na pronájem

Úplné znění interního předpisu TRADE CENTRE PRAHA a.s., vedeného v digitalizované podobě jako VPS-0004 revize č. 01 – „Směrnice pro výběr nájemce a činnost hodnoticí komise“, poskytujeme v příloze této odpovědi.

Pro úplnost TCP uvádí, že tento předpis představuje obecný vnitřní rámec pro přípravu a hodnocení výběrových řízení na pronájem prostor. Upravuje mimo jiné hodnoticí kritéria, činnost hodnoticí komise, způsob administrace výběrového řízení a povinnosti zaměstnanců společnosti při jeho přípravě a vyhodnocování.

Předpis je vydáván představenstvem společnosti a představuje standardní rámec, který může být v konkrétním případě s ohledem na charakter pronajímaného objektu a podmínky konkrétního výběrového řízení odpovídajícím způsobem konkretizován či doplněn rozhodnutím příslušných orgánů společnosti.

V případě výběrového řízení na pronájem objektu Nebozízek bylo s ohledem na charakter objektu a předpokládaný rozsah jeho dalšího využití rozhodnuto, že jedním z hodnocených parametrů bude rovněž výše závazné vstupní investice do technického zhodnocení objektu. Tento parametr byl v daném případě považován za významný zejména s ohledem na předpokládanou potřebu investic do objektu a jejich dlouhodobý charakter.

S požadavkem na významnou vstupní investici souviselo rovněž nastavení pevné desetileté doby nájemního vztahu, která měla vytvořit odpovídající časový prostor pro ekonomickou návratnost investice budoucího nájemce. Z tohoto důvodu bylo v tomto konkrétním výběrovém řízení ekonomické hodnocení

nájemného provedeno za celé pevné desetileté období, a to včetně zohlednění případných požadovaných slev z nájemného.

Konkrétní podmínky tohoto výběrového řízení tak navazovaly na obecná interní pravidla TCP, avšak byly přizpůsobeny specifickým podmínkám objektu Nebozízek a požadavku na významnou vstupní investici budoucího nájemce.

13. Schválení výsledku výběrového řízení

Dokument „Rozhodnutí o výběru nájemce“ je veřejně dostupnou informací, neboť byl uveřejněn v systému TenderArena na profilu zadavatele.

S ohledem na to, že jej žadatel v rámci své žádosti výslovně požaduje, přikládáme tento dokument rovněž jako přílohu této odpovědi.

III. Přílohy k vyřízení

1. Výstup TenderArena – Hodnocení nabídek
2. Seznam nabídek – evidence systému TenderArena
3. Interní pravidla TCP – VPS-0004 revize č. 01
4. Rozhodnutí o výběru nájemce ze dne 5. 8. 2026

Závěr

V rozsahu, v němž bylo možné požadované informace poskytnout, TRADE CENTRE PRAHA a.s. žádosti vyhovuje a požadované informace a dokumenty poskytuje touto odpovědí a jejími přílohami.

V části, v níž požadované informace nejsou poskytnuty, zejména pokud jde o chráněné části nabídky vítězného uchazeče, je současně vydáváno samostatné rozhodnutí o částečném odmítnutí žádosti podle § 15 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb.

Poučení

Proti rozhodnutí o částečném odmítnutí žádosti lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u TRADE CENTRE PRAHA a.s. a rozhoduje o něm příslušný nadřízený orgán.

.....
Marta Pražáková

Místopředsedkyně představenstva

.....
Ing. Jaroslav Vlk

člen představenstva

