



č.j. 644/2026

V Praze dne 28.08.2026

Vyřízení odvolání proti částečnému odmítnutí žádosti o informace a doplnění poskytnutých informací

TRADE CENTRE PRAHA a.s. obdržela dne 25. 8. 2026 odvolání společnosti Orbis Food s.r.o., IČO 039 91 334, proti částečnému odmítnutí žádosti o informace ze dne 17. 8. 2026, vyřízené pod č. j. 616/2026.

Po opětovném posouzení rozsahu požadovaných informací a námitek uvedených v odvolání se TRADE CENTRE PRAHA a.s. rozhodla odvolání vyhovět postupem v autoremeduře a doplnit původně poskytnuté informace.

1. Dodatečné poskytnutí nabídky vybraného uchazeče

TRADE CENTRE PRAHA a.s. přehodnotila původní rozsah neposkytnutých informací a rozhodla se požadavku žadatele v maximálním možném rozsahu vyhovět.

V příloze této odpovědi proto poskytujeme nabídku vybraného uchazeče Šimonova společnost s.r.o. včetně jejích příloh v anonymizované a částečně redigované podobě.

Z dokumentace byly odstraněny pouze:

1. osobní údaje fyzických osob, které nejsou veřejně dostupné a jejichž zveřejnění není nezbytné pro kontrolu průběhu a výsledku výběrového řízení;
2. části zachycující konkrétní podnikatelský záměr vybraného uchazeče, zejména podrobný popis zamýšleného způsobu provozu objektu, jeho obchodní koncepce a business modelu. Tyto informace představují individuální podnikatelský koncept uchazeče a jejich zveřejnění by mohlo zasáhnout do jeho oprávněných obchodních zájmů.

Veškeré ostatní části nabídky jsou žadateli zpřístupněny.

Z poskytnuté nabídky je tak možné ověřit zejména ekonomické parametry nabídky, údaje vztahující se k nabízenému nájemnému a požadovaným slevám, rozsah deklarované vstupní investice, údaje rozhodné pro posouzení referencí a bonity a další skutečnosti, které byly podkladem pro hodnocení nabídky.

V případě nabídky společnosti Šimonova společnost s.r.o. byla výše vstupní investice v původní nabídce uvedena v určitém rozpětí. Takto formulovaný údaj však nebylo možné bez dalšího použít jako jednoznačný vstup do bodového hodnocení, které vyžadovalo práci s konkrétní číselnou hodnotou.



Právě proto byli před jednáním hodnotící komise všichni uchazeči shodným způsobem vyzváni, aby jednoznačně potvrdili konkrétní minimální výši vstupní investice, k níž jsou v případě uzavření nájemní smlouvy připraveni se smluvně zavázat.

Šimonova společnost s.r.o. v reakci na tuto výzvu potvrdila konkrétní částku **20 000 000 Kč**, která se pohybovala v rámci rozpětí uvedeného již v její původní nabídce. Nedocházelo tedy k vytvoření nového investičního závazku ani k dodatečnému věcnému vylepšení nabídky, ale k přesnému vyčíslení hodnoty, kterou bylo nezbytné použít jako vstup pro hodnocení a která se následně měla stát závazným smluvním parametrem vybraného nájemce.

TCP tímto upravuje původní postup, kdy vaší společnosti nebyla nabídka vybraného uchazeče poskytnuta jako dokument vůbec, a namísto plošného neposkytnutí nyní vylučuje pouze konkrétní části, u nichž považuje ochranu dotčených práv za nezbytnou.

2. Způsob hodnocení hodnotící komisí

Není správný závěr, že by neexistence samostatných individuálních hodnotících listů znamenala, že jednotliví členové komise neprováděli vlastní hodnocení.

Každý člen hodnotící komise posuzoval nabídky samostatně za sebe. U kvalitativních kritérií byly následně jednotlivé hodnoty zpracovány do jejich průměrné hodnoty a tato výsledná průměrná hodnota byla zadána jako vstup do elektronického systému TenderArena, který provedl další matematický přepočít podle předem nastavených vah jednotlivých hodnotících kritérií.

Smyslem tohoto postupu bylo zajistit, aby výsledné hodnocení nebylo výsledkem názoru jediného člena komise, ale matematickým výsledkem jednotlivých samostatných hodnocení členů komise. V elektronickém systému se proto pracovalo s výsledným průměrem, nikoli s veřejným přiřazením konkrétních dílčích bodů konkrétním členům komise.

Tento způsob současně zachovává nestrannost jednotlivých hodnotitelů a jejich anonymitu ve vztahu k jednotlivým dílčím hodnotám.

Nešlo tedy o hlasování, při němž by komise kolektivně stanovila jediný počet bodů jednotlivým uchazečům. Jednotliví členové hodnotili samostatně a výsledným vstupem do systému byl matematický průměr jejich hodnocení.

Výsledné pořadí a celkové bodové hodnocení bylo následně stanoveno systémem TenderArena:

1. Šimonova společnost s.r.o. – 100 bodů,
2. Psyche Solutions s.r.o. – 87,5507 bodu,
3. Orbis Food s.r.o. – 81,283 bodu.

3. Účast představenstva společnosti na hodnocení

Za nesprávný považujeme rovněž závěr, podle něhož je nyní třeba upozorňovat představenstvo společnosti na údajné možné pochybení hodnotící komise, jako by představenstvo bylo od vlastního hodnocení odděleno a jeho průběh neznalo.

Jak již bylo v předchozí komunikaci uvedeno, zástupci představenstva TRADE CENTRE PRAHA a.s. byli přímo členy hodnoticí komise a osobně se jejího jednání a hodnocení účastnili.

Hodnoticí komise byla tvořena mimo jiné zástupci hlavního města Prahy a TCP, konkrétně Kateřinou Hunalovou za hlavní město Prahu, Jaroslavem Víkem a Josefem Bláhou za Představenstvo společnosti, Davidem Šmitákem za technické vedení a Petrou Tůmovou jako obchodní referentkou odpovědnou za předmětný objekt.

Představenstvo tedy nebylo orgánem, kterému by byl až dodatečně předložen výsledek činnosti zcela oddělené skupiny osob bez znalosti průběhu hodnocení. Jeho zástupci byli hodnocení přímo přítomni, podíleli se na něm a s výsledkem byli seznámeni bezprostředně v rámci samotného procesu hodnocení.

Výsledek hodnocení byl následně zachycen v dokumentu „Rozhodnutí o výběru nájemce“.

Pro úplnost TCP zdůrazňuje, že samotné hodnocení provedené hodnoticí komisí **není rozhodnutím o výběru nájemce ani jiným samostatně závazným aktem**.

Hodnoticí komise plní vůči představenstvu společnosti poradní a doporučující funkci. Jejím úkolem je posoudit jednotlivé nabídky podle předem stanovených kritérií, provést jejich bodové hodnocení a na tomto základě formulovat doporučení pro další rozhodnutí společnosti.

O výběru nájemce však rozhoduje příslušný orgán společnosti, tedy představenstvo TRADE CENTRE PRAHA a.s. Hodnocení komise proto představuje podklad pro rozhodnutí představenstva, nikoli rozhodnutí samo.

4. Charakter výběrového řízení

Pro úplnost opět připomínáme, že předmětné řízení není zadávacím řízením podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Jedná se o výběrové řízení na pronájem nemovitého majetku ve správě TRADE CENTRE PRAHA a.s., které se řídilo vlastními pravidly organizátora a konkrétními podmínkami předmětného výběrového řízení.

Skutečnost, že administrace výběrového řízení probíhala prostřednictvím elektronického systému TenderArena, nemění právní charakter tohoto řízení.

5. Účel správy majetku a nastavení hodnoticích kritérií

Jedním ze základních úkolů TRADE CENTRE PRAHA a.s. při správě majetku hlavního města Prahy je zajistit jeho hospodárné a ekonomicky výhodné využití a dlouhodobě maximalizovat přínos spravovaného majetku pro hlavní město Prahu.

Tomu odpovídalo také nastavení předmětného výběrového řízení.

Hodnocena proto nebyla pouze samotná nominální výše měsíčního nájemného, ale zejména:

- ekonomická hodnota nájemného za stanovené období při zohlednění požadovaných slev,
- závazná výše vstupní investice do objektu,
- navrhovaný účel využití objektu,
- bonita a reference uchazeče.



Kritéria hodnocení a jejich váhy byly uchazečům známy před podáním nabídek a všichni uchazeči měli stejnou možnost svou nabídku podle těchto pravidel sestavit.

Smyslem těchto kritérií je právě ochrana ekonomických zájmů vlastníka majetku, tedy hlavního města Prahy. Vyšší nabídnuté nájemné nebo vyšší závazná investice se přímo pozitivně promítaly do hodnocení nabídky.

6. Výsledek hodnocení

TCP respektuje, že společnost Orbis Food s.r.o. může být s výsledkem výběrového řízení nespokojena. Samotná skutečnost, že její nabídka nebyla vybrána jako nejvýhodnější, však není důkazem nesprávnosti hodnocení.

Výsledek byl vytvořen porovnáním všech tří nabídek podle předem známých hodnotících kritérií.

Vybraný uchazeč dosáhl nejlepšího celkového výsledku. Rozdíly v jednotlivých kritériích nemusely být výrazné, nicméně jejich souhrn vedl k výslednému pořadí, podle kterého nabídka Šimonova společnost s.r.o. získala 100 bodů, Psyche Solutions s.r.o. 87,5507 bodu a Orbis Food s.r.o. 81,283 bodu.

Každý uchazeč přitom sám určoval ekonomické a další parametry své nabídky.

Pokud by některý z ostatních uchazečů nabídl ekonomicky nebo kvalitativně výhodnější parametry, promítlo by se to do jeho výsledného bodového hodnocení. Všichni uchazeči měli za stejných předem známých podmínek možnost nabídnout vyšší nájemné, vyšší závaznou investici či předložit takový záměr a reference, které by vedly k vyššímu výslednému hodnocení.

TCP proto nepovažuje samotný rozdíl mezi jednotlivými nabídkami ani následný nesouhlas neúspěšného uchazeče s výsledkem za důvod pro zpochybnění řádně provedeného výběrového řízení.

7. Upřesnění vstupní investice před jednáním hodnotící komise

Po doručení 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, k níž jsou v případě uzavření nájemní smlouvy připraveni se smluvně zavázat.

V této době nebyl žádný z uchazečů vybrán jako vítězný.

Výzva byla všem třem uchazečům zaslána ve shodném znění a výslovně stanovila, že:

„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.“

Účelem výzvy tedy nebylo umožnit některému uchazeči dodatečné vylepšení jeho nabídky, ale získat jednoznačně vyčíslený údaj o částce, kterou je připraven převzít jako svůj závazný smluvní závazek.

Na výzvu odpověděli všichni tři uchazeči a potvrdili následující minimální výše vstupní investice:



- Šimonova společnost s.r.o. – 20 000 000 Kč,
- Orbis Food s.r.o. – 15 000 000 Kč,
- Psyche Solutions s.r.o. – 5 290 000 Kč.

Tyto částky byly následně použity jako vstupní údaje při hodnocení nabídek.

Vůči všem uchazečům tak bylo postupováno shodně a žádnému z nich nebyla před jednáním hodnotící komise poskytnuta možnost měnit ostatní parametry nabídky nebo ji dodatečně věcně vylepšit.

8. Podnět k pozastavení uzavření nájemní smlouvy

Podání společnosti Orbis Food s.r.o. obsahující podnět k internímu přezkoumání a žádost o pozastavení uzavření nájemní smlouvy nepředstavuje opravný prostředek, se kterým by pravidla předmětného výběrového řízení spojovala odkladný účinek.

TCP se přesto s předloženými námitkami seznámila a zabývala se jimi.

V tuto chvíli však neshledala skutečnost, která by sama o sobě odůvodňovala pozastavení realizace výsledku řádně ukončeného výběrového řízení.

TCP je při správě majetku hlavního města Prahy povinna vedle transparentnosti postupu zohledňovat rovněž hospodárnost, efektivitu a ekonomické zájmy vlastníka majetku.

Za této situace nepovažujeme za odpovědné odkládat uzavření potenciálně ekonomicky významné a pro hlavní město Prahu výhodné nájemní smlouvy pouze na základě domněnek či spekulací o možném nesprávném hodnocení, aniž by byla zjištěna konkrétní vada, která by mohla mít na výsledek výběrového řízení vliv.

Nad rámec výše uvedeného TCP konstatuje, že skutečnosti namítané společností Orbis Food s.r.o. samy o sobě neprokazují pochybení v hodnocení nabídek ani důvod pro pozastavení realizace výsledku výběrového řízení.

Současně platí, že ani v případě, kdy by některé z dílčích námitek byly posuzovány odlišně, nevedlo by to podle dostupných hodnotících podkladů ke změně výsledného pořadí uchazečů. Výsledek výběrového řízení byl založen na souhrnu více předem známých hodnotících kritérií a na jejich vzájemném poměru.

Pro TCP je při správě majetku hlavního města Prahy zásadní rovněž ekonomický zájem vlastníka. Nabídka, která přináší hlavnímu městu Praze vyšší ekonomický výnos, ať již prostřednictvím vyššího nájemného, vyšší závazné investice nebo kombinace obou těchto parametrů, je z pohledu správce majetku ekonomicky výhodnější.

Právě tento zájem je TCP povinna při správě majetku hlavního města Prahy zohledňovat a činí tak i nyní. Za situace, kdy vybraný uchazeč dosáhl nejlepšího výsledku podle předem stanovených kritérií a jeho nabídka představuje pro vlastníka majetku nejvýhodnější výsledek, nepovažuje TCP za odpovědné odkládat uzavření nájemní smlouvy pouze na základě námitek, které podle jejího posouzení neprokazují vadu schopnou ovlivnit pořadí uchazečů.

Tím samozřejmě není dotčeno právo společnosti Orbis Food s.r.o. obracet se na TCP s žádostmi o informace nebo podněty k prověření jejího postupu.

9. Závěr

TRADE CENTRE PRAHA a.s. po opětovném posouzení odvolání společnosti Orbis Food s.r.o. doplňuje původně poskytnuté informace a zejména dodatečně poskytuje anonymizovanou a částečně redigovanou nabídku vybraného uchazeče Šimonova společnost s.r.o. včetně poskytovaných příloh.

Z nabídky byly odstraněny pouze neveřejné osobní údaje a části obsahující konkrétní podnikatelský záměr, obchodní koncepci a business model vybraného uchazeče. Ostatní části nabídky jsou žadateli zpřístupněny.

TCP má za to, že tímto byly informace požadované žadatelem poskytnuty v maximálním rozsahu slučitelném s ochranou práv třetích osob a současně byly vysvětleny zásadní skutečnosti týkající se způsobu hodnocení a průběhu výběrového řízení.

Poučení

Pokud má žadatel i po tomto doplnění za to, že jeho žádost o poskytnutí informací nebyla vyřízena v zákonném rozsahu, je samozřejmě oprávněn využít příslušný opravný prostředek podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Případné odvolání se podává u TRADE CENTRE PRAHA a.s. ve lhůtě stanovené zákonem. Nebude-li mu TRADE CENTRE PRAHA a.s. sama v plném rozsahu vyhovět, bude spolu s příslušným spisovým materiálem postoupeno k rozhodnutí příslušnému nadřízenému orgánu.

Příloha:

Anonymizovaná a částečně redigovaná nabídka společnosti Šimonova společnost s.r.o. včetně poskytovaných příloh

.....
Marta Pražáková

Místopředsedkyně představenstva

.....
Ing. Jaroslav Vlk

člen představenstva



NABÍDKA DO VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ: NEBOZÍZEK (PROJEKT MAXMILIÁN)

I. Identifikace zájemce o pronájem

Obchodní firma: Šimonova společnost s.r.o.

Sídlo: Na Folimance 2155/15, Praha 2, 120 00

IČO / DIČ: 14143046 / CZ14143046

Zastoupení: Šimon Kotmel – spolumajitel a jednatel

Kontakt:

Bankovní spojení:

II. Průkaz splnění kvalifikačních předpokladů

Příloha č. 1 této nabídky obsahuje podepsané Čestné prohlášení dle bodu II. 2 Pravidel pronájmu (insolvence, bezdlužnost vůči státu, HMP a TCP) a prostou kopii výpisu z obchodního rejstříku.

III. Cenová nabídka a stupňovitý náběh

Uchazeč zohlednil dle možností stávající technický stav objektu, rozsah nutných počátečních investic a dočasně ztíženou dostupnost lokality z důvodu probíhající rekonstrukce lanové dráhy na Petřín.

Základní soutěžní nájemné: 440 000 Kč bez DPH / měsíc

Požadované slevy po dobu rekonstrukce a stabilizace provozu:

Fáze 1: Snížené nájemné na 10 000 Kč/měsíc během rekonstrukčních prací v délce 30 měsíců od protokolárního předání podniku.

Fáze 2: 210 000 Kč/měsíčně pod dobu 12 měsíců po uběhnutí 30 měsíců (fáze 1) na stabilizaci provozu.

Fáze 3: Plné nájemné v hodnotě 440 000 Kč/měsíčně

IV. Záměr na využití prostoru: Koncept projektu

).

[REDACTED]

Projekt [REDACTED] se bude skládat [REDACTED]:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

V. Požadovaná doba nájmu

Uchazeč požaduje fixní dobu nájmu 10 let s opcí na dalších 5 let.

VI. Přehled dosavadní činnosti a reference

Uchazeč disponuje dlouholetými a prokazatelnými zkušenostmi s rozjížděním živých kulturních provozů a s realizací finančně i památkově náročných rekonstrukcí historických objektů na vlastní náklady v úzké spolupráci s NPÚ a OPP MHMP.

Naše stopa v památkových a kulturních objektech: (fotky jsou součástí přílohy)

Anežka (Areál Anežského kláštera – Staré Město, ve správě Národní galerie Praha): Úspěšné oživení vysoce citlivého sakrálního prostoru a jeho zasazení na mapu, jak pro Pražany, kteří často o jeho

existenci netušili, tak i pro turisty, kteří v místě častých turistických pastí objeví poctivé gastro a klidné místo v srdci velkoměsta. Vytvořili jsme zde stabilní kulturní bod s vysokým respektem k památkové ochraně a s důrazem na lokální suroviny. Součástí je též prostor pro akce **Vilemína** poskytující místo pro produkci menších i větších společenských, kulturních i korporátních akcí. *(Aktivní komunikace s památkovou péčí a Prahou 1.)* Více na webu anezkapraha.cz nebo Instagramu anezka_praha.

Vítek (Kostnické náměstí – Žižkov, ve správě Praha 3): Sousedský a komunitní gastro projekt, který dokázal transformovat veřejný prostor a ve velmi krátkém čase vybudovat základnu lokálních zákazníků. *(Aktivní komunikace s Prahou 3 ohledně veřejného prostoru i místní flóry.)* Více na webu anezkapraha.cz/vitek/ nebo Instagramu vitek_praha.

Klub Betlémská (Betlémské náměstí – Staré Město, ve správě ČVUT): Projekt z dřívějšího portfolia společníků, v rámci kterého uchazeč kompletně na vlastní náklady realizoval náročnou rekonstrukci historických prostor v srdci památkové rezervace a vdechl jim nový kulturní i gastro život. *(Aktivní komunikace s památkovou péčí a Prahou 1.)*

Tvrdá data: Vývoj návštěvnosti skupiny (Projekt Anežka)

Schopnost dlouhodobě lákat lokální i mimopražské publikum do historických areálů dokládá plynulý růst registrovaných platících zákazníků:

Rok 2023: 32 000 platících návštěvníků

Rok 2025: 58 000 platících návštěvníků

Rok 2026 (aktuální období): 40 000 návštěvníků (meziroční nárůst o 38 % k datu 13.7. 2026)

Napsali o nás:

Forbes Česko: [Najdeš mě u kláštera. Kavárna Anežka je skrytý poklad ve Starém Městě | Forbes](#) a [Žižkov má nové letní útočiště. Vítek sází na komunitu, pivo a stín pod korunami | Forbes](#)

CzechDesign: [Nové zázraky na gastroscéně. Vybíráme 5 míst, která nesmí vynechat žádný milovník poctivého designu - CZECHDESIGN](#)

ARCHIZOOM: [Bar jako oltář - Interiér - ARCHIZOOM.CZ](#)

VII. Prohlášení o akceptaci jistoty a depozitu

Uchazeč akceptuje podmínky složení jistoty a potvrzuje složení vratného depozitu ve výši 300 000 Kč na účet TCP (Doklad v Příloze č. 2).

VIII. Odhadovaný rozsah investic a struktura financování

Důležité upozornění: Vzhledem k tomu, že před podáním této nabídky nebylo z technických a provozních důvodů možné fyzicky vstoupit do budovy za účelem provedení hloubkového

stavebně-technického auditu a sond, jsou veškeré níže uvedené částky a položky kvalifikovaným odhadem uchazeče. Finální položkový rozpočet bude upřesněn po zpřístupnění objektu.

Předpokládaná výše vstupní investice do technického zhodnocení budovy a gastro technologií se pohybuje v rozmezí 10 000 000 – 24 000 000 Kč s připraveností toto rozmezí v případě reálné stavební nouze navýšit.

Způsob financování:

Investice bude kryta z finančních zdrojů (equity) úspěšně fungující skupiny našich rodinných podniků a z interního kapitálu společníků. Další část na úvěrech z bankovního sektoru.

Předpokládané rozdělení investičních fází:

ROK 1: Příprava projektu, koncept a zahájení velké rekonstrukce

- **Měsíc 1–6 (Projektová, plánovací a koncepční fáze):** Tato fáze začíná běžet okamžikem protokolárního předání objektu. Vzhledem k tomu, že před samotným předáním nemá uchazeč možnost do prostor fyzicky vstoupit, provést podrobné zaměření, hloubkové technické auditu ani stavebně-technické sondy, je nezbytné vyhradit prvních 6 měsíců po převzetí čistě pro tyto činnosti. Teprve po zpřístupnění budovy bude zrekapitulován skutečný stav konstrukce. Na jeho základě vznikne rekonstrukční koncept, zpracuje se projektová dokumentace, zajistí inženýring a proběhne úzká koordinace s dotčenými orgány státní správy (zejména NPÚ a OPP MHMP) a pronajímatelem TCP. V této fázi se nerealizují žádné stavební zásahy.
- **Měsíc 7–12 (Zahájení velké rekonstrukce):** Okamžitý start stavebních prací po schválení konceptu. Prioritou je stavební stabilizace objektu: zahájení sanace suterénní vlhkosti, odkrývání a obnova ležatých inženýrských sítí a rozvodů TZB (voda, elektro, odpady, vzduchotechnika). Souběžně proběhne oprava střešního pláště pro zamezení lokálního zatékání.

ROK 2: Dokončení hlavní rekonstrukce a upravování venkovního areálu

- Dokončení vnitřních rozvodů a prioritní vybudování nových bezbariérových WC pro veřejnost (splnění prioritní podmínky TCP). Práce se následně přesouvají do exteriéru: proběhnou kompletní terénní a parkové úpravy petřínských zahrad, zavedení inženýrských sítí pro venkovní kiosky a příprava zázemí pro instalaci zimního kluziště. Součástí této fáze je také finální povrchová úprava a estetické sjednocení venkovní terasy.

ROK 3: Doupravování vnitřních prostor a hotelové části

- Finální fáze postupné rekonstrukce zaměřená na detaily. Provede se akustické odhlučnění stropů mezi restaurací a ubytovací částí a kompletní stavební dokončení 2 boutique hotelových pokojů v 1. patře včetně integrace technologií pro digitální smart check-in. Následuje doladění interiérového designu restaurace a kavárny a spuštění celého ekosystému do plného provozu.

V Praze dne 16. 7. 2026

Šimon Kotmel

majitel a jednatel společnosti