

K rukám

Město Opava – Ing. Bittner Radomír

Město Opava – Ing. Cnancigerová Rnáta

Architektonická kancelář - Ing.arch. Chvátal Jaroslav

Věc: Objektivní škoda a odhadované náklady, které vzniknou rekonstrukcí výkladců a vstupních dveří do prodejny Spodního prádla, Mezi Trhy 3-5, Opava. Zpráva podána na Vaše vyžádání.

Při Vámi stanoveném předpokladu potřeby uzavření obchodní jednotky na 1 týden v souvislosti se stavebními úpravami souvisejícími s výměnou výkladců, bude potřebné zajistit ze strany nájemce tyto úkony, které přinesou tyto náklady:

1/ Minimálně 2-3 dny bude potřeba mít zavřenou prodejnu před rekonstrukcí. / Úplné vyklizení všech prodejních prostor. Zajištění kartonů na zboží a zajištění převozu zboží na pronajaté místo. / Vzhledem k tomu, že v horní části je k výkladci pevně napojena zakrytá plechová část s osvětlením a elektroinstalací, bude nutné vše odpojit a demontovat. V případě, že by to bylo na náklady nájemce, musí ten najmout odbornou firmu. Zároveň dojde k narušení stropní konstrukce sníženého stropu, který se bude muset po výměně výkladnic dodělat podle nového stavu.

2/ Týden rekonstrukce bude nutné platit 2 prodavačky, které nebudou pracovat.

3/ Nejméně týden po rekonstrukci dále bude prodejna uzavřena. Musí dojít k vymalování, vyčištění podlahových krytin, stropního osvětlení a panelů pro umístění zboží. Musí být dotvořena stropní konstrukce a do připraveného prostoru znovu naskladněno zboží. S tím souvisí i estetické dotváření upoutávkami a popiskami, které jsou pro prodej potřebné. Pro svou jedno rázovost budou při úklidu a manipulaci zničeny.

4/ Zcela nejasným nákladem zůstává odstranění podesty za výlohami, které jsou potaženy podlahovou krytinou a níž se asi bude manipulovat s výkladci. Vzhledem k tomu, ale může dojít i vybourání této plochy a odstranění nefunkčních radiátorů, bychom doporučovali zástupcům pronajímatele o bližší konzultaci o této věci.

5/ Po výměně výloh bude potřebné provést opětovné polepy výloh samolepicí reklamní fólií.

6/ Zbytečným nákladem je rovněž nájem Magistrátu města, platba za užívání energií/ teplo.../ Téměř 3 týdenním uzavřením provozovny je ztráta na zisku z tržby cca 85.- 90. 000.- Kč

Shrnutí:

- 1/ Vzhledem k ne odhadnutelnosti množství práce s elektroinstalací a demontáží cca 10.000.-
 - 2/ 7.000.-
 - 3/ Cca 15.000.- za dny rekonstrukce a dalších 25.000 za dny úklidu, balení atd

 - 4/ Nejasné - minimum výměny pohledové části cca 5.000.-
 - 5/ 3.000-5.000 .-
 - 6/ Nájem 30.000.-
- Ztráta zisku z tržeb 85.000 - 90.000.- Kč
Celkem cca 177.000.- Kč

Tato částka je minimální a předpokládá maximální zapojení nájemce do celé akce. Vůbec zde nejsou započítány náklady na čisticí prostředky a další materiál. A jak z výše uvedeného vyplývá, nelze dopředu, bez perfektní znalosti situace, vše řádně vyčíslit.

Nájemce Grovaro s.r.o. má zájem i za této situace o to, aby město Opava mělo domy opraveny. Proto navrhuje kompenzaci nájemcem ve výši cca odpuštění 6ti měsíčních nájmů. Tím by byla kompenzována i škoda, která nájemci vznikne omezením činnosti obchodu při postavení lešení kolem budovy a tím menším tržbám. Mnoho zákazníků se staveništi vyhne. Délka zateplovacích prací zadní části budovy je nadstandartně dlouhá při malém počtu zaměstnanců stavební firmy a jejich pracovní morálce. Předpokládáme, že u přední části to nebude jiné a tudíž i tak nás čeká mnoho problémů.

Dana Němcová
Jednatel společnosti

V Opavě 17.7.2014