

Praha 1 k Masně Kosina: nájem trvá, závazky také

10.9.2026 - | Městská část Praha 1

Kolem Retro Masny Kosina v Kaprově ulici vznikla petice, která požaduje zachování provozovny a dlouhodobou jistotu pro nájemce. Městská část ale žádný krok k ukončení provozu nepodnikla: nájemci nedala výpověď, nevede řízení o vyklizení a při splnění sjednaných podmínek má nájem od roku 2029 pokračovat na dobu neurčitou. Spor se týká především modernizace provozovny, provozní doby a hluku z technologií ve vnitrobloku.

Provozovnu v Kaprově 7 si od Prahy 1 pronajímá společnost Obchod Kaprova s.r.o. Podle nájemní smlouvy má prostor sloužit jako řeznictví a uzenářství s prodejem a konzumací teplých jídel. Na tomto účelu se nic nemění. Spor se tedy nevede o zachování řeznictví, ale o to, zda nájemce plní podmínky, za kterých obecní prostor užívá.

Praha 1 přitom ochranu této služby zohledňovala už v minulosti. V roce 2019 souhlasila s pokračováním nájemního vztahu se společností Obchod Kaprova s.r.o., přestože se o prostor zajímal také další subjekt připravený nabídnout vyšší nájemné. Jedním z důvodů tehdejšího rozhodnutí bylo právě zachování občanské vybavenosti.

Dlouhodobá jistota už je součástí smlouvy

Petice požaduje dlouhodobou smluvní jistotu pro případ, že nájemce bude do provozovny investovat. Ta už ale byla sjednána. Nájem trvá do konce roku 2028 a při splnění dohodnutých podmínek má od roku 2029 pokračovat na dobu neurčitou. Nájemce se za tuto jistotu zavázal k modernizaci provozovny a dodržování minimální provozní doby.

Rozsáhlou modernizaci přitom dlouhodobě požadoval sám nájemce. Delší nájem spojoval s potřebou návratnosti investic do stavebních úprav a nových technologií; v roce 2023 jejich náklady odhadoval na 7,5 až 8 milionů korun.

Modernizace má řešit technologie i hluk

Modernizace se netýká pouze vzhledu prodejny. Řešit má chladicí a další provozní technologie, vzduchotechniku, elektroinstalaci a hygienické a personální zázemí.

Nájemce oznámil zahájení prací na konci roku 2025. Podle městské části však dosavadní práce svým rozsahem nenaplňují sjednanou modernizaci. Některé zamýšlené zásahy navíc vyžadují projektovou dokumentaci a příslušná stanoviska, mimo jiné s ohledem na umístění objektu v historickém centru.

Modernizace musí řešit také chladicí agregáty, které byly bez souhlasu vlastníka přemístěny ze suterénu do vnitrobloku pod okna okolních bytů. Na jejich provoz si stěžují obyvatelé sousedních domů. Akreditované měření z 26. srpna 2024 zaznamenalo ve vnitrobloku 63 dB, zatímco pro noční dobu je uváděn limit 40 dB. Praha 1 proto nájemce vyzvala k nápravě.

Zkrácení provozní doby bylo podmíněno rekonstrukcí

Od 1. ledna 2026 smlouva stanoví minimální provozní dobu od pondělí do pátku od 8.00 do 18.00 a o víkendech od 8.00 do 14.00. Nájemce požádal o její dočasné zkrácení v souvislosti s rekonstrukcí a Komise obecního majetku takovou možnost za určitých podmínek doporučila. Úleva ale byla

navázána na průběh rekonstrukce. Protože dosavadní pokrok modernizace nelze doložit v rozsahu potřebném pro změnu smlouvy, příslušný dodatek uzavřen nebyl a nadále platí sjednaná provozní doba.

Veřejný rozpočet nemůže převzít závazek nájemce

Petice žádá také rekonstrukci z prostředků vlastníka. Praha 1 ale nemůže nájemci ponechat výhodu delšího nájmu sjednanou výměnou za jeho investici a následně tuto investici zaplatit z veřejných prostředků.

Nejde jen o jeden konkrétní případ. Takový postup by ovlivnil i přístup k dalším nájemcům obecních prostor. Praha 1 proto musí trvat na tom, aby sjednané podmínky platily pro obě strany a byly obhajitelné při správě veřejného majetku.

Městská část má zájem na tom, aby řeznictví a jídelna v Kaprově ulici fungovaly dál. Další postup ale musí vycházet z platné smlouvy, skutečného stavu provozovny a stejných pravidel, podle kterých městská část spravuje veřejný majetek a chrání podmínky pro bydlení v okolních domech.

<https://www.praha1.cz/praha-1-k-masne-kosina-najem-trva-zavazky-take>