



PŘÍSNĚ DŮVĚRNÉ

11. BŘEZNA 2015

ZPRÁVA PRO ZASTUPITELSTVO
MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 8
VE VĚCI SMLOUVY O VÝSTAVBĚ A
POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB
PROJEKT NOVÁ PALMOVKA

Centrum Palmovka, a. s.



Centrum Palmovka, a. s.





UPOZORNĚNÍ

Obsah této zprávy je důvěrný. Zpráva je určena a zpracována výhradně pro vnitřní potřebu Městské části Praha 8 a orgánů Městské části Praha 8 včetně Zastupitelstva Městské části Praha 8 a nemůže být poskytnuta třetím osobám nebo ve prospěch či neprospěch třetí strany, ani z ní nemohou třetí osoby vycházet či se na ní spoléhat. Tato zpráva obsahuje informace, které jsou označeny jako přísně důvěrné. Nedovolené zpřístupnění této zprávy třetím osobám může poškodit právní a ekonomické postavení Městské části Praha 8 a Centrum Palmovka, a. s.

V případě poskytnutí této zprávy třetím osobám na základě souhlasu Centrum Palmovka, a. s., takovýto souhlas nebude zakládat žádný smluvní vztah k takovýmto třetím osobám. Neodpovídáme za žádné informace uvedené ve zprávách, posudcích či memorandech vyhotovených třetími osobami, z nichž jsme čerpali nebo které jsme do zprávy zahrnuli formou odkazu či jinak.

OBSAH

(1) ÚVOD	9
A) PŘEDMĚT ZPRÁVY	9
B) PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	9
(2) SHRNU TÍ ZÁVĚRŮ	9
A.1. NOVÉ VEDENÍ CENTRUM PALMOVKA V KOORDINACI S VEDENÍM MĚSTSKÉ ČÁSTI PŘISTOUPILO OKAMŽITĚ K ŘEŠENÍ NEUSPOKOJIVÉHO STAVU CELÉHO PROJEKTU (PERSONÁLNÍ VÝMĚNY, ANALÝZA SKUTEČNÉHO STAVU PROJEKTU, POSÍLENÍ ODBORNÉHO TECHNICKÉHO TÝMU APOD.). NEJSOU K DISPOZICI KOMPLETNÍ DOKUMENTY K TRANSAKCI, NEBOŤ MNOHO DOKUMENTŮ CHYBÍ A ZŘEJMĚ NEBYLA VEDENA ŘÁDNĚ ARCHIVACE KLÍČOVÝCH DOKUMENTŮ.	9
A.2. PODLE PŘEDBĚŽNÝCH ZJIŠTĚNÍ Z PROVEDENÉ ANALÝZY LZE MÍT OPRÁVNĚNĚ ZA TO, ŽE SMLOUVA JE PRO MĚSTSKOU ČÁST (CENTRUM PALMOVKA) S OHLEDEM NA VEŠKERÉ DOSTUPNÉ INFORMACE NEVÝHODNÁ.	9
A.3. LZE MÍT ZÁROVEŇ OPRÁVNĚNĚ ZA TO, ŽE SMLOUVA NEODPOVÍDÁ ZCELA VE VŠECH OHLEDECH TRŽNÍM STANDARDŮM A NENÍ ZŘEJMÉ, ZDA JEJÍ OBSAH VE VŠECH OHLEDECH NAPLŇUJE ZNAK POVINNOSTI PÉČE ŘÁDNÉHO HOSPODÁŘE.	10
A.4. NEMŮŽEME ZÁROVEŇ VYLOUČIT, ŽE PŘI UZAVŘENÍ SMLOUVY DOŠLO K PORUŠENÍ § 35 ODS. 1 ZÁKONA Č. 131/2000 SB., ZÁKON O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE, PODLE KTERÉHO MAJETEK HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY MUSÍ BÝT VYUŽÍVÁN ÚČELNĚ A HOSPODÁRNĚ V SOULADU SE ZÁJMY HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY.	10
A.5. SMLOUVA BYLA POSTOUPENA Z METROSTAV DEVELOPMENT A.S. (ZÁKLADNÍ KAPITÁL ČINÍ 643 865 000,- KČ) NA METROSTAV ALFA S.R.O. (ZÁKLADNÍ KAPITÁL ČINÍ POUHÝCH 200 000,- KČ).	10
A.6. PŘESTOŽE METROSTAV DEVELOPMENT A.S. POSKYTL RUČENÍ ZA ZÁVAZKY METROSTAV ALFA S.R.O., JE TOTO RUČENÍ OMEZENO POUZE DO OKAMŽIKU KOLAUDACE BUDOVY. LZE MÍT OPRÁVNĚNĚ ZA TO, ŽE TAKOVÝ ČASOVÝ ROZSAH RUČENÍ JE NEDOSTATEČNÝ.	10



- A.7.METROSTAV A.S. (MATEŘSKÁ SPOLEČNOST METROSTAV DEVELOPMENT A.S.) NENÍ ÚČASTNÍKEM SMLOUVY, ANI JINAK PŘÍMO VE SMLUVNÍM VZTAHU NEVYSTUPEJE. METROSTAV A.S. JE SUBDODAVATELEM METROSTAV ALFA S.R.O.....10
- A.8.BYLO INICIOVÁNO OKAMŽITĚ JEDNÁNÍ S METROSTAV ALFA S.R.O. ZA ÚČELEM ZMĚNY SMLUVNÍCH PODMÍNEK. . .10
- A.9.PODLE DOSTUPNÝCH INFORMACÍ NEBYL NA STAVBĚ VYKONÁVÁN NEZÁVISLÝ TECHNICKÝ DOZOR INVESTORA ANI NEDOŠLO K VYSOUTĚŽENÍ NEZÁVISLÉHO TECHNICKÉHO DOZORU. PRO ZJEDNODUŠENÍ LZE KONSTATOVAT, ŽE METROSTAV (METROSTAV ALFA S.R.O.) KONTROLUJE JINÝ METROSTAV (METROSTAV A.S.).10
- A.10.NENÍ JASNÉ, ZDA PLACENÁ ÚHRADA ZA VÝSTAVBU ODPOVÍDÁ OBDRŽENÉ HODNOTĚ, RESP. ZDA JDE O SPRÁVEDLIVOU TRŽNÍ CENU. ODMĚNA JE STANOVENA JAKO PAUŠÁLNÍ ČÁSTKA, MĚSTSKÁ ČÁST (CENTRUM PALMOVKA) NEMŮŽE EFEKTIVNĚ PŘEZKOUMÁVAT CENU VÝSTAVBY. KONTROLA HOSPODÁRNÉHO VYUŽÍVÁNÍ PROSTŘEDKŮ NA VÝSTAVBU BUDOVY TAK ZCELA CHYBÍ. HARMONOGRAM PŘILOŽENÝ KE SMLOUVĚ JE ZNAČNĚ NEURČITÝ.10
- A.11.ODMĚNA ZA VÝSTAVBU JE VÁZÁNA NA SPLNĚNÍ PŘÍSLUŠNÝCH MILNÍKŮ VÝSTAVBY, RESP. NA JEJICH AKCEPTACI. MOŽNOST EFEKTIVNÍ KONTROLY MILNÍKŮ VÝSTAVBY BUDOVY A JEJICH PLNĚNÍ JE MINIMÁLNÍ, NAPŘ. MILNÍK JE DEFINOVÁN HRUBOU STAVBOU PŘÍSLUŠNÉHO PODLAŽÍ BUDOVY. VZHLEDEM K TOMU, ŽE V HARMONOGRAMU ANI VE SMLOUVĚ NENÍ DÁLE SPECIFIKOVÁNO, CO PŘESNĚ HRUBÁ STAVBA ZAHRNULÉ, MOHOU V TÉTO SOUVISLOSTI VZNIKAT SPORY OHLEDNĚ SPLNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH MILNÍKŮ VÝSTAVBY BUDOVY.....10
- A.12.VZHLEDEM K TOMU, ŽE ZE SMLOUVY NENÍ JASNÁ DEFINICE JEDNOTLIVÝCH MILNÍKŮ, NEVYLUČUJEME, ŽE V TÉTO SOUVISLOSTI V BUDOUCNU MOHOU VZNIKOUT DALŠÍ NÁKLADY. I PŘESTO, ŽE ODMĚNA TOTIŽ ZAHRNULÉ VEŠKERÉ VÝDAJE METROSTAV ALFA S.R.O. NA VÝSTAVBU, NENÍ ZCELA URČITÉ, JAKÉ PLNĚNÍ ZE STRANY METROSTAV ALFA S.R.O. BUDE POVAŽOVÁNO ZA ŘÁDNÉ PROVEDENÍ VÝSTAVBY BUDOVY.10
- A.13.CELÁ ČÁSTKA ODMĚNY JE SPLATNÁ JIŽ PŘED VYDÁNÍM KOLAUDAČNÍHO SOUHLASU NA BUDOVU, TJ. JEŠTĚ PŘED OKAMŽIKEM, NEŽ OBJEDNATEL (TJ. MĚSTSKÁ ČÁST, RESP. CENTRUM PALMOVKA) PŘEVEZME BUDOVU OD METROSTAV ALFA S.R.O.11
- A.14.NELZE S URČITOSTÍ STANOVIT, ZDA MÁ CENTRUM PALMOVKA OPRÁVNĚNÍ K ÚHRADĚ JAKÝCHKOLI PLATEB VE PROSPĚCH METROSTAV ALFA S.R.O., KDYŽ NENÍ VLASTNÍKEM POZEMKŮ ANI ROZESTAVĚNÝCH STAVEB (TYTO VLASTNÍ HLAVNÍ MĚSTO PRAHA A BYLY SVĚŘENY DO SPRÁVY MĚSTSKÉ ČÁSTI). CENTRUM PALMOVKA NEVYKONÁVÁ VLASTNICKÁ PRÁVA K POZEMKŮM ANI K BUDOVĚ, PŘESTO CENTRUM PALMOVKA FORMÁLNĚ HRADÍ VÝSTAVBU. FINANCUJÍCÍ SUBJEKT JE TAK ODLIŠNÝ OD VLASTNÍKA.11
- A.15.VÝSTAVBA BUDOVY JE FINANCOVÁNA Z PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ, KTERÉ SI ZA TÍMTO ÚČELEM PŮJČILO CENTRUM PALMOVKA OD MĚSTSKÉ ČÁSTI (VIZ USNESENÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI USN ZMC 061/2011), NENÍ PŘITOM JASNÉ Z ČEHO A JAK UHRADÍ CENTRUM PALMOVKA ZPĚT MĚSTSKÉ ČÁSTI ÚVĚR (PŮJČKU). TATO SITUACE VYVOLÁVÁ POTŘEBU OKAMŽITÉHO ŘEŠENÍ, NEBOŽ NELZE VYLOUČIT NEZBYTNOST POSUNUTÍ SPLATNOSTI ÚVĚRU (PŮJČKY).11
- A.16.POKUD CENTRUM PALMOVKA NEBUDE VLASTNÍKEM NEMOVITOSTÍ, PAK LZE TĚŽKO PŘEDPOKLÁDAT REFINANCOVÁNÍ DLUHU. ZÁROVEŇ TEORETICKY HROZÍ I INSOLVENCE.11
- A.17.SMLOUVA JE PŘI SOUČASNÉM NASTAVENÍ VLASTNICKÝCH A OSTATNÍCH PRÁVNÍCH VZTAHŮ POMĚRNĚ KOMPLIKOVANÁ V TOM SMYSLU, ŽE NENÍ ZCELA JASNÉ, KDO ZE SMLOUVY JE OPRÁVNĚN K JAKÉMU PLNĚNÍ, RESP. ZDA JE S OHLEDEM NA VLASTNICKÉ POMĚRY NĚKTERÉ PLNĚNÍ ZE SMLOUVY VŮBEC PRÁVNĚ MOŽNÉ A USKUTEČNITELNÉ.11



A.18.NA ROZDÍL OD VÝSTAVBY BUDOVY, KDE JSOU PRÁVA A POVINNOSTI STRAN POPSÁNA POMĚRNĚ DETAILNÍM ZPŮSOBEM, U POSKYTOVÁNÍ SPRÁVY BUDOVY METROSTAV ALFA S.R.O. JSOU PRAVIDLA POSKYTOVÁNÍ SPRÁVY NASTAVENA SPÍŠE VÁGNĚJI. S OHLEDEM NA DÉLKU POSKYTOVÁNÍ SPRÁVY (20 LET) METROSTAV ALFA S.R.O. LZE MÍT ZA TO, ŽE PRAVIDLA SPRÁVY BY MĚLA BÝT NASTAVENA ZŘETELNĚJI, ZEJMÉNA CO SE TÝČE POVINNOSTÍ METROSTAV ALFA S.R.O. A KONTROLY VYKONÁVANÉ OBJEDNATELEM NAD PLNĚNÍM POVINNOSTÍ METROSTAV ALFA S.R.O.....	11
A.19.BUDE NEZBYTNÉ ANALYZOVAT, ZDA NENÍ EKONOMICKY VÝHODNĚJŠÍ PROVÁDĚT SPRÁVU BUDOVY NAPŘÍMO. ...	11
A.20.NENÍ JASNÉ, ZDA CELKOVÁ ODMĚNA ZA VÝSTAVBU BUDOVY ZAHRNUL I NÁKLADY NA VYBAVENÍ RADNICE (NÁBYTEK, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, SÍŤ APOD.).....	11
A.21.NENÍ VŮBEC JASNÉ, NA ZÁKLADĚ ČEHO BY MĚSTSKÁ ČÁST UŽÍVALA ČÁST BUDOVY URČENOU PRO NOVOU RADNICI, POKUD BY BUDOVA BYLA VE VLASTNICTVÍ CENTRUM PALMOVKA (NÁJEMNÍ NEBO JINÝ VZTAH).	11
A.22.NELZE VYLOUČIT, ŽE MOHLO DOJÍT K PORUŠENÍ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ UPRAVUJÍCÍCH VEŘEJNÉ ZAKÁZKY (TATO OTÁZKA ZATÍM NEBYLA NYNÍ ANALYZOVÁNA).	12
A.23.NELZE VYLOUČIT, ŽE V DŮSLEDKU UZAVŘENÍ A PLNĚNÍ SMLOUVY MOHLO DOJÍT K POSKYTNUTÍ NEDOVOLENÉ VEŘEJNÉ PODPORY (TATO OKOLNOST JE PŘEDMĚTEM ZKOUMÁNÍ).	12
A.24.NEEXISTUJE JAKÁKOLI KONTROLA ZNĚNÍ UZAVÍRANÝCH NÁJEMNÍCH SMLUV (SMLUV O SMLOUVÁCH BUDOUCÍCH). NEJSOU K DISPOZICI SEZNAMY BUDOUCÍCH NÁJEMCŮ. PRONÁJEM JE ZCELA MIMO KONTROLU CENTRUM PALMOVKA A NENÍ JASNÉ, ZDA CENTRUM PALMOVKA VŮBEC MŮŽE UZAVÍRAT NÁJEMNÍ SMLOUVY, KDYŽ NENÍ VLASTNÍKEM BUDOVY.	12
A.25.NELZE VYLOUČIT TRESTNĚPRÁVNÍ ODPOVĚDNOST KONKRÉTNÍCH FYZICKÝCH OSOB. ANALÝZY K TRESTNĚ PRÁVNÍ PROBLEMATICE JSOU NYNÍ V PROCESU ZADÁNÍ. NELZE VYLOUČIT ANI NEZBYTNOST PROVEDENÍ FORENZNÍHO AUDITU.	12
A.26.PO DOKONČENÍ ANALÝZY TRESTNĚPRÁVNÍCH DOPADŮ BUDE ROZHODNUTO O TOM, ZDA DOJDE K PŘÍSLUŠNÉMU PODNĚTU VRCHNÍMU STÁTNÍMU ZASTUPITELSTVÍ V PRAZE.	12
A.27.BUDE NEZBYTNÉ ROVNĚŽ ANALYZOVAT DOPAD STÁVAJÍCÍCH TRESTNÍCH ŘÍZENÍ PROTI SKUPINĚ METROSTAV JAKO CELKU.	12
A.28.V SOUČASNÉ DOBĚ DOCHÁZÍ K ANALÝZE SMLOUVY PŘEDEVŠÍM S OHLEDEM NA VLASTNICKÉ A JINÉ PRÁVNÍ VZTAHY ZÚČASTNĚNÝCH STRAN A PRÁVNÍ POSTAVENÍ OBJEDNATELE (DŘÍVE MĚSTSKÉ ČÁSTI A NYNÍ CENTRA PALMOVKA) VE SMLOUVĚ, PŘEDEVŠÍM S OHLEDEM NA VYVÁŽENOST JEHO PRÁV A POVINNOSTÍ VŮČI POSKYTOVATELI TJ. METROSTAV ALFA S.R.O.	12
A.29.BUDE NEZBYTNÉ KOORDINOVAT DALŠÍ POSTUP S HLAVNÍM MĚSTEM PRAHA.	12
A.30.VZHLEDEM K ROZSAHU INVESTICE A MOŽNÝCH ODPOVĚDNOSTNÍCH VZTAHŮ DO BUDOUCNOSTI, SE PRAVDĚPODOBNĚ JEVÍ JAKO VHODNÉ PROVEDENÍ STANDARDNÍHO KOMPLEXNÍHO PRÁVNÍHO AUDITU CELÉHO PROJEKTU A TRANSAKCE.	12
(3)PRÁVNÍ VZTAHY ZE SMLOUVY A VLASTNICKÁ PRÁVA.....	12
A)VÝSTAVBA BUDOVY.....	12
A.1.VYPRACOVÁNÍM KONCEPTU BUDOVY A VEŠKERÉ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE NEZBYTNÉ PRO ÚČELY VÝSTAVBY BUDOVY;.....	13
A.2.ZAJIŠTĚNÍ VÝSTAVBY BUDOVY; A.....	13
A.3.ZAJIŠTĚNÍ NÁSLEDNÉ SPRÁVY BUDOVY, KTERÁ SPOČÍVÁ ZEJMÉNA V ŘÍZENÍ CELÉ BUDOVY, TECHNICKÉM ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU BUDOVY, MARKETINGOVÉ PREZENTACI BUDOVY, ZPROSTŘEDKOVÁNÍ A ADMINISTRACI NÁJEMNÍCH	



SMLUV, DOZORU NAD ŘÁDNÝM PROVÁDĚNÍM PROVOZNÍCH SLUŽEB A VEDENÍ ÚČETNICTVÍ VE VZTAHU K BUDOVĚ.....	13
B)PRÁVNÍ POSTAVENÍ POSKYTOVATELE.....	13
B.1.METROSTAV A.S., SE SÍDLEM KOŽELUŽSKÁ 2450/4, LIBEŇ, 180 00 PRAHA 8, IČO: 00014915, JAKO GENERÁLNÍHO DODAVATELE STAVBY;	13
B.2.ING. ARCH. JOSEFA PLESKOTA – AP ATELIER, SE SÍDLEM PRAHA 7, KOMUNARDŮ 5/1529, PSČ 170 00, IČO: 149 08 352, V SOUVISLOSTI S PROJEKTOVOU ČINNOSTÍ;.....	13
B.3.CENTRA A.S., SE SÍDLEM PRAHA 5, PLZEŇSKÁ 3185/5B, IČO: 186 28 966, V SOUVISLOSTI SE SPRÁVOU BUDOVY; A.14	
B.4.JONES LANG LASALLE, S.R.O., SE SÍDLEM PRAHA 1, NA PŘÍKOPĚ 1096/21, PSČ 110 00, IČO: 247 89 704 (PRÁVNÍ NÁSTUPCE KING STURGE, S.R.O., SE SÍDLEM PRAHA 1, OLIVOVA 4/2096, PSČ 110 00, IČO: 485 90 592), V SOUVISLOSTI SE ZPROSTŘEDKOVÁNÍM NÁJEMNÍCH SMLUV.....	14
C)PRÁVNÍ POSTAVENÍ OBJEDNATELE.....	14
D)VLASTNICKÁ PRÁVA.....	15
E)NASTAVENÍ PRÁVNÍCH VZTAHŮ ZE SMLOUVY.....	15
E.1.HMP JE ZAPSÁNA V KATASTRU NEMOVITOSTÍ JAKO VLASTNÍK POZEMKŮ A V SOULADU S ČLÁNKEM 24 SMLOUVY JE ROVNĚŽ OD ZAHÁJENÍ VÝSTAVBY VLASTNÍKEM BUDOVY;.....	15
E.2.POZEMKY JSOU SVĚŘENY MĚSTSKÉ ČÁSTI K VÝKONU SPRÁVY (V TÉTO SOUVISLOSTI BUDE MĚSTSKÁ ČÁST SPRAVOVAT ROVNĚŽ BUDOVU);.....	15
E.3.MA NESE VEŠKERÉ PRÁVA A POVINNOSTI POSKYTOVATELE ZE SMLOUVY S TÍM, ŽE JEDNOTLIVÁ PLNĚNÍ JE OPRÁVNĚNA PROVÁDĚT PROSTŘEDNICTVÍM SUBDODAVATELŮ;.....	15
E.4.CENTRUM PALMOVKA NESE URČITÁ A NE ZCELA JASNÁ SMLUVNÍ PRÁVA A POVINNOSTI OBJEDNATELE ZE SMLOUVY (K ROZSAHU PRÁV A POVINNOSTÍ, KTERÁ PŘEŠLA NA CENTRUM PALMOVKA, SE VYJADŘUJEME NÍŽE); A.....	15
E.5.MĚSTSKÁ ČÁST JE INVESTOREM VÝSTAVBY BUDOVY A BUDE UŽÍVAT BUDOVU PRO ÚČELY UMÍSTĚNÍ RADNICE MĚSTSKÉ ČÁSTI V JEJÍCH PROSTORÁCH.....	16
E.6.SMLOUVA V DOBĚ JEJÍHO UZAVŘENÍ PŘEDPOKLÁDALA, ŽE OSOBA OBJEDNATELE SE BUDE SHODOVAT S OSOBOU VLASTNÍKA BUDOVY. PŘEVODEM PRÁV A POVINNOSTÍ ZE SMLOUVY ALE DOŠLO K ROZDĚLENÍ REŽIMU VLASTNÍKA BUDOVY A OBJEDNATELE PODLE SMLOUVY.	16
E.7.V SOUVISLOSTI S (I) PŘEVODEM PRÁV A POVINNOSTÍ Z MĚSTSKÉ ČÁSTI NA CENTRUM PALMOVKA A (II) VÝŠE UVEDENÝM ODDĚLENÍM REŽIMU VLASTNÍKA A OBJEDNATELE ZE SMLOUVY NENÍ ZCELA JASNÉ, JAKÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNĚ PŘEŠLA Z MĚSTSKÉ ČÁSTI NA CENTRUM PALMOVKA.....	16
(4)VYBRANÉ PROBLEMATICKÉ ASPEKTY SMLOUVY.....	16
A)HARMONOGRAM.....	16
B)STANDARD BUDOVY.....	17
C)ODMĚNA ZA VÝSTAVBU.....	17
D)ODMĚNA ZA SPRÁVU BUDOVY.....	18
E)VÝNOS Z PROVOZU BUDOVY.....	18
F)MARKETING.....	19
G)NÁJEMNÍ SMLOUVY.....	19
(5)STRATEGIE PRO VYJEDNÁVÁNÍ O SMLOUVĚ.....	19
A)JEDNÁNÍ S MA ZA ÚČELEM ÚPRAVY SMLUVNÍCH PODMÍNEK.....	19
B)MOŽNOST UKONČENÍ SMLOUVY.....	19



C)ZADRŽENÍ ČÁSTI ODMĚNY ZA VÝSTAVBU BUDOVY.....	19
D)EFEKTIVNÍ UPLATNĚNÍ PRÁVA A POVINNOSTÍ OBJEDNATELE ZE SMLOUVY.....	20
E)PRÁVO NA INFORMACE.....	20
F)TRESTNĚPRÁVNÍ A JINÉ ASPEKTY.....	20
G)TECHNICKÝ DOZOR.....	20



(1) ÚVOD

a) Předmět zprávy

Tuto předběžnou zprávu (dále jen "**Zpráva**") předkládá společnost Centrum Palmovka, a. s., se sídlem Praha 8, Libeň, Zenklova 1/35, PSČ 180 00, IČO: 247 96 590, vedená u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16872 (dále jen "**Centrum Palmovka**"), v souvislosti se smlouvou o výstavbě a poskytování služeb (dále jen "**Smlouva**") uzavřenou dne 15. října 2010 mezi Městskou částí Praha 8, se sídlem Praha 8, Libeň, Zenklova 35, PSČ 180 00, IČO: 000 63 797 (dále jen "**Městská část**") a Metrostav Development a. s., se sídlem Praha 8 - Libeň, Zenklova 2245/29, PSČ 180 00, IČO: 284 40 412, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14524. Smlouva se vztahuje k výstavbě polyfunkční budovy (dále jen "**Budova**"), která bude zahrnovat (i) komerční prostory (zahrnující administrativní a obchodní prostory) a (ii) prostory radnice Městské části.

Cena za výstavbu Budovy činí 1 025 318 614,- Kč. Dále je hrazena roční odměna za správu Budovy ve výši 6 157 000,- Kč (tj. za období 20 let poskytování správy Budovy půjde o částku ve výši 123 140 000,- Kč).

Z důvodu utajení, neobsahuje tato Zpráva komplexní popis strategie dalšího postupu, včetně detailního popisu možné ingerence Vrchního státního zastupitelství v Praze, Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a Evropské komise.

b) Předpoklady a omezení

Tato Zpráva byla zpracována za předpokladů a omezení uvedených v Příloze 1 (*Předpoklady a omezení*) této Zprávy.

(2) SHRUTÍ ZÁVĚRŮ

Ve vztahu k základním otázkám této Zprávy lze předběžně souhrnně konstatovat:

- a.1. Nové vedení Centrum Palmovka v koordinaci s vedením Městské části přistoupilo okamžitě k řešení neuspokojivého stavu celého projektu (personální výměny, analýza skutečného stavu projektu, posílení odborného technického týmu apod.). Nejsou k dispozici kompletní dokumenty k transakci, neboť mnoho dokumentů chybí a zřejmě nebyla vedena řádně archivace klíčových dokumentů.
- a.2. Podle předběžných zjištění z provedené analýzy lze mít oprávněné za to, že Smlouva je pro Městskou část (Centrum Palmovka) s ohledem na veškeré dostupné informace nevýhodná.



- a.3. Lze mít zároveň oprávněně za to, že Smlouva neodpovídá zcela ve všech ohledech tržním standardům a není zřejmé, zda její obsah ve všech ohledech naplňuje znak povinnosti péče řádného hospodáře.
- a.4. Nemůžeme zároveň vyloučit, že při uzavření Smlouvy došlo k porušení § 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., zákon o hlavním městě Praze, podle kterého majetek Hlavního města Prahy musí být využíván účelně a hospodárně v souladu se zájmy Hlavního města Prahy.
- a.5. Smlouva byla postoupena z Metrostav Development a.s. (základní kapitál činí 643 865 000,- Kč) na Metrostav Alfa s.r.o. (základní kapitál činí pouhých 200 000,- Kč).
- a.6. Přestože Metrostav Development a.s. poskytl ručení za závazky Metrostav Alfa s.r.o., je toto ručení omezeno pouze do okamžiku kolaudace Budovy. Lze mít oprávněně za to, že takový časový rozsah ručení je nedostatečný.
- a.7. Metrostav a.s. (mateřská společnost Metrostav Development a.s.) není účastníkem Smlouvy, ani jinak přímo ve smluvním vztahu nevystupuje. Metrostav a.s. je subdodavatelem Metrostav Alfa s.r.o.
- a.8. Bylo iniciováno okamžitě jednání s Metrostav Alfa s.r.o. za účelem změny smluvních podmínek.
- a.9. Podle dostupných informací nebyl na stavbě vykonáván nezávislý technický dozor investora ani nedošlo k vysoutěžení nezávislého technického dozoru. Pro zjednodušení lze konstatovat, že Metrostav (Metrostav Alfa s.r.o.) kontroluje jiný Metrostav (Metrostav a.s.).
- a.10. Není jasné, zda placená úhrada za výstavbu odpovídá obdržené hodnotě, resp. zda jde o spravedlivou tržní cenu. Odměna je stanovena jako paušální částka, Městská část (Centrum Palmovka) nemůže efektivně přezkoumávat cenu výstavby. Kontrola hospodárného využívání prostředků na výstavbu Budovy tak zcela chybí. Harmonogram přiložený ke Smlouvě je značně neurčitý.
- a.11. Odměna za výstavbu je vázána na splnění příslušných milníků výstavby, resp. na jejich akceptaci. Možnost efektivní kontroly milníků výstavby Budovy a jejich plnění je minimální, např. milník je definován hrubou stavbou příslušného podlaží Budovy. Vzhledem k tomu, že v harmonogramu ani ve Smlouvě není dále specifikováno, co přesně hrubá stavba zahrnuje, mohou v této souvislosti vznikat spory ohledně splnění jednotlivých milníků výstavby Budovy.
- a.12. Vzhledem k tomu, že ze Smlouvy není jasná definice jednotlivých milníků, nevylučujeme, že v této souvislosti v budoucnu mohou vzniknout další náklady. I přesto, že odměna totiž zahrnuje veškeré výdaje Metrostav Alfa s.r.o. na výstavbu, není zcela určité, jaké plnění ze strany Metrostav Alfa s.r.o. bude považováno za řádné provedení výstavby Budovy.



- a.13. Celá částka odměny je splatná již před vydáním kolaudačního souhlasu na Budovu, tj. ještě před okamžikem, než objednatel (tj. Městská část, resp. Centrum Palmovka) převezme Budovu od Metrostav Alfa s.r.o.
- a.14. Nelze s určitostí stanovit, zda má Centrum Palmovka oprávnění k úhradě jakýchkoli plateb ve prospěch Metrostav Alfa s.r.o., když není vlastníkem pozemků ani rozestavěných staveb (tyto vlastní Hlavní město Praha a byly svěřeny do správy Městské části). Centrum Palmovka nevykonává vlastnická práva k Pozemkům ani k Budově, přesto Centrum Palmovka formálně hradí výstavbu. Financující subjekt je tak odlišný od vlastníka.
- a.15. Výstavba Budovy je financována z peněžních prostředků, které si za tímto účelem půjčilo Centrum Palmovka od Městské části (viz usnesení Městské části Usn ZMC 061/2011), není přitom jasné z čeho a jak uhradí Centrum Palmovka zpět Městské části úvěr (půjčku). Tato situace vyvolává potřebu okamžitého řešení, neboť nelze vyloučit nezbytnost posunutí splatnosti úvěru (půjčky).
- a.16. Pokud Centrum Palmovka nebude vlastníkem nemovitostí, pak lze těžko předpokládat refinancování dluhu. Zároveň teoreticky hrozí i insolvence.
- a.17. Smlouva je při současném nastavení vlastnických a ostatních právních vztahů poměrně komplikovaná v tom smyslu, že není zcela jasné, kdo ze Smlouvy je oprávněn k jakému plnění, resp. zda je s ohledem na vlastnické poměry některé plnění ze Smlouvy vůbec právně možné a uskutečnitelné.
- a.18. Na rozdíl od výstavby Budovy, kde jsou práva a povinnosti stran popsána poměrně detailním způsobem, u poskytování správy Budovy Metrostav Alfa s.r.o. jsou pravidla poskytování správy nastavena spíše vágněji. S ohledem na délku poskytování správy (20 let) Metrostav Alfa s.r.o. lze mít za to, že pravidla správy by měla být nastavena zřetelněji, zejména co se týče povinností Metrostav Alfa s.r.o. a kontroly vykonávané Objednatelem nad plněním povinností Metrostav Alfa s.r.o.
- a.19. Bude nezbytné analyzovat, zda není ekonomicky výhodnější provádět správu Budovy napřímo.
- a.20. Není jasné, zda celková odměna za výstavbu Budovy zahrnuje i náklady na vybavení radnice (nábytek, technická infrastruktura, sítě apod.).
- a.21. Není vůbec jasné, na základě čeho by Městská část užívala část Budovy určenou pro novou radnici, pokud by Budova byla ve vlastnictví Centrum Palmovka (nájemní nebo jiný vztah).



- a.22. Nelze vyloučit, že mohlo dojít k porušení právních předpisů upravujících veřejné zakázky (tato otázka zatím nebyla nyní analyzována).
- a.23. Nelze vyloučit, že v důsledku uzavření a plnění Smlouvy mohlo dojít k poskytnutí nedovolené veřejné podpory (tato okolnost je předmětem zkoumání).
- a.24. Neexistuje jakákoli kontrola znění uzavíraných nájemních smluv (smluv o smlouvách budoucích). Nejsou k dispozici seznamy budoucích nájemců. Pronájem je zcela mimo kontrolu Centrum Palmovka a není jasné, zda Centrum Palmovka vůbec může uzavírat nájemní smlouvy, když není vlastníkem Budovy.
- a.25. Nelze vyloučit trestněprávní odpovědnost konkrétních fyzických osob. Analýzy k trestně právní problematice jsou nyní v procesu zadání. Nelze vyloučit ani nezbytnost provedení forenzního auditu.
- a.26. Po dokončení analýzy trestněprávních dopadů bude rozhodnuto o tom, zda dojde k příslušnému podnětu Vrchnímu státnímu zastupitelství v Praze.
- a.27. Bude nezbytné rovněž analyzovat dopad stávajících trestních řízení proti skupině Metrostav jako celku.
- a.28. V současné době dochází k analýze Smlouvy především s ohledem na vlastnické a jiné právní vztahy zúčastněných stran a právní postavení objednatele (dříve Městské části a nyní Centra Palmovka) ve Smlouvě, především s ohledem na vyváženost jeho práv a povinností vůči poskytovateli tj. Metrostav Alfa s.r.o.
- a.29. Bude nezbytné koordinovat další postup s Hlavním městem Praha.
- a.30. Vzhledem k rozsahu investice a možných odpovědnostních vztahů do budoucnosti, se pravděpodobně jeví jako vhodné provedení standardního komplexního právního auditu celého projektu a transakce.

Závěry uvedené v této Části 2 (*Shrnutí závěrů*) této Zprávy jsou pouze shrnutím nejdůležitějších okruhů obsažených v této Zprávě a musí být proto posuzovány a aplikovány nikoliv samostatně, ale v souvislosti s touto Zprávou jako celkem.

(3) PRÁVNÍ VZTAHY ZE SMLOUVY A VLASTNICKÁ PRÁVA

a) Výstavba Budovy

Smlouva byla mezi Městskou částí a Metrostav Development a. s., se sídlem Praha 8 - Libeň, Zenklova 2245/29, PSČ 180 00, IČO: 284 40 412, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném



Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14524 (dále jen "**MD**") uzavřena za účelem výstavby Budovy a zahrnuje práva a povinnosti stran v souvislosti s:

- a.1. vypracováním konceptu Budovy a veškeré projektové dokumentace nezbytné pro účely výstavby Budovy;
- a.2. zajištění výstavby Budovy; a
- a.3. zajištění následné správy Budovy, která spočívá zejména v řízení celé Budovy, technickém zajištění provozu Budovy, marketingové prezentaci Budovy, zprostředkování a administraci nájemních smluv, dozoru nad řádným prováděním provozních služeb a vedení účetnictví ve vztahu k Budově.

Výstavba má být provedena v termínech podle harmonogramu, který tvoří nedílnou součást Smlouvy jako její příloha. Budova je ve stadiu rozestavěnosti. Smlouva dále předpokládá poskytování správy ze strany Metrostav Alfa s.r.o., se sídlem Praha 8 - Libeň, Zenklova 2245/29, PSČ 180 00, IČO: 267 23 361, zapsanou Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 89654 (dále jen "**MA**") v období 20 let ode dne otevření Budovy.

b) Právní postavení poskytovatele

Smlouva byla uzavřena mezi Městskou částí a MD. Na základě smlouvy o převodu práv a povinností (dále jen "**Smlouva o převodu práv a povinností**") uzavřené dne 18. října 2010 mezi MD a MA, přešla veškerá práva a povinnosti ze Smlouvy z MD na MA. Základní kapitál MA činí 200 000,- Kč. Základní kapitál MD činí 643 865 000,- Kč.

MA tedy v současné době plně nahradil při plnění smluvních povinností MD (MD je přitom jediným společníkem MA). Podle Smlouvy o převodu práv a povinností sice ručí MD za plnění povinností MA ze Smlouvy, avšak pouze do vydání kolaudačního souhlasu na Budovu. Takové omezení ručení je z našeho pohledu problematické. Vzhledem k tomu, že Smlouva předpokládá, že MA bude vykonávat i následnou správu Budovy, nemělo by být ručení omezeno pouze na dobu výstavby Budovy. V praxi je obvyklé, že většina sporů spojených s výstavbou probíhá až následně pro kolaudaci (zejména jde o spory spojené s odstraňováním vad, které se mohou projevit až v delším časovém horizontu od dokončení výstavby).

Smlouva předpokládá, že MA bude plnit své povinnosti ze Smlouvy prostřednictvím následujících subdodavatelů:

- b.1. Metrostav a.s., se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 00014915, jako generálního dodavatele stavby;
- b.2. Ing. Arch. Josefa Pleskota – AP ATELIER, se sídlem Praha 7, Komunardů 5/1529, PSČ 170 00, IČO: 149 08 352, v souvislosti s projektovou činností;



- b.3. CENTRA a.s., se sídlem Praha 5, Plzeňská 3185/5b, IČO: 186 28 966, v souvislosti se správou Budovy; a
- b.4. JONES LANG LASALLE, s.r.o., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 1096/21, PSČ 110 00, IČO: 247 89 704 (právní nástupce King Sturge, s.r.o., se sídlem Praha 1, Olivova 4/2096, PSČ 110 00, IČO: 485 90 592), v souvislosti se zprostředkováním nájemních smluv.

Nemáme žádné informace o tom, zda došlo ke změně některého z výše uvedených subdodavatelů.

Podle článku 38.2 Smlouvy nese MA odpovědnost za plnění Smlouvy i přesto, že k poskytnutí plnění bude docházet prostřednictvím jednotlivých subdodavatelů a v této souvislosti nese také odpovědnost za škodu způsobenou subdodavatelem při provádění činností podle Smlouvy.

Nemáme k dispozici smlouvy uzavřené mezi MA a jednotlivými subdodavateli a nemůžeme proto zhodnotit celkové postavení MA v rámci subdodavatelských vztahů.

V souladu s výše uvedeným zajišťuje MA jednak samotnou výstavbu Budovy a jednak následnou správu Budovy (která zahrnuje např. uplatňování vad jménem objednatele). Koncentrace takových plnění v jedné osobě je z našeho pohledu problematická a to především z toho důvodu, že v takovém případě nemusí být zaručena efektivní kontrola plnění, resp. efektivní uplatňování práv objednatele (Městské části, resp. Centrum Palmovka) vůči MA.

c) Právní postavení objednatele

Zastupitelstvo Městské části schválilo založení Centra Palmovka svým usnesením č. Usn ZMC 094/2010. Městská část je podle veřejně dostupných informací z obchodního rejstříku v současné době jediným akcionářem Centra Palmovka. Smlouva v článku 46.1 předpokládá možnost objednatele (Městská část, resp. Centrum Palmovka) převést práva a povinnosti ze Smlouvy na osobu kontrolovanou ze 100 % objednatelem (tehdy tedy Městskou částí), bez nutnosti písemného schválení ze strany poskytovatele (MD resp. MA).

Podle nám dostupných informací Městská část v souladu s výše zmíněným článkem 46.1 Smlouvy skutečně převedla veškerá svá práva a povinnosti ze Smlouvy na Centrum Palmovka. Nebyly nám ale dodány žádné dokumenty, které by převod práv a povinností (případně rozsah převodu) prokazovaly. Pro účely této Zprávy ale budeme vycházet z předpokladu, že k převodu došlo (Centrum Palmovka a/nebo Městskou část budeme dále uvádět jen jako "**Objednatel**").



d) Vlastnická práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí je Hlavní město Praha, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00 (dále jen "**HMP**") vlastníkem pozemků parc. č. 4014/2 a 4014/7, vše v katastrálním území Libeň, obec Praha (dále jen "**Pozemky**") s tím, že Pozemky jsou svěřeny do správy Městské části v souladu s § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., zákon o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, která při nakládání se svěřeným majetkem HMP, vykonává práva a povinnosti vlastníka.

Podle Smlouvy, veškeré věci, které poskytovatel poskytne pro plnění Smlouvy, nebo které vzniknou jako výsledek plnění Smlouvy se nabývají do vlastnictví HMP s tím, že Budova je od okamžiku zahájení výstavby ve vlastnictví HMP.

Nemáme žádné informace o tom, že by v rámci převodu práv a povinností ze Smlouvy z Městské části na Centrum Palmovka došlo rovněž k převodu vlastnického práva HMP k Budově na Centrum Palmovka. Samotný převod práv a povinností ze Smlouvy totiž automaticky nepůsobí rovněž převod vlastnického práva k Pozemkům a Budově.

Podle veřejně dostupných informací zastupitelstvo Městské části dne 19. června 2013 schválilo návrh na poskytnutí nepeněžitého vkladu (majetkového převodu) do základního kapitálu Centrum Palmovka, na základě kterého měly být Pozemky vloženy do základního kapitálu Centrum Palmovka. Zastupitelstvo HPM ale na svém zasedání dne 23. ledna 2014 odmítlo dát souhlas ke vkladu Pozemků do základního kapitálu Centrum Palmovka.

e) Nastavení právních vztahů ze Smlouvy

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem máme za to, že vlastnické a ostatní právní vztahy jsou v souvislosti s výstavbou Budovy uspořádány následovně:

- e.1. HMP je zapsána v katastru nemovitostí jako vlastníka Pozemků a v souladu s článkem 24 Smlouvy je rovněž od zahájení výstavby vlastníkem Budovy;
- e.2. Pozemky jsou svěřeny Městské části k výkonu správy (v této souvislosti bude Městská část spravovat rovněž Budovu);
- e.3. MA nese veškeré práva a povinnosti poskytovatele ze Smlouvy s tím, že jednotlivá plnění je oprávněna provádět prostřednictvím subdodavatelů;
- e.4. Centrum Palmovka nese určitá a ne zcela jasná smluvní práva a povinnosti objednatele ze Smlouvy (k rozsahu práv a povinností, která přešla na Centrum Palmovka, se vyjadřujeme níže); a



- e.5. Městská část je investorem výstavby Budovy a bude užívat Budovu pro účely umístění radnice Městské části v jejích prostorách.

Upozorňujeme na to, že fungování Smlouvy s ohledem na současné nastavení právních vztahů (zejména vlastnických) může být do budoucna problematické a to především z následujících důvodů:

1. výstavba Budovy je podle veřejně dostupných zdrojů financována z peněžních prostředků, které si za tímto účelem půjčilo Centrum Palmovka od Městské části (viz usnesení Městské části Usn ZMC 061/2011). Centrum Palmovka ale přitom nevykonává vlastnická práva k Pozemkům ani k Budově. Financující subjekt je tak odlišný od vlastníka.

V této souvislosti vzniká zejména otázka, jak jsou nastaveny právní vztahy mezi Městskou částí a Centrem Palmovka vyplývající ze smlouvy o půjčce, která měla být mezi Městskou částí a Centrem Palmovka na základě výše uvedeného usnesení uzavřena.

- e.6. Smlouva v době jejího uzavření předpokládala, že osoba Objednatele se bude shodovat s osobou vlastníka Budovy. Převodem práv a povinností ze Smlouvy ale došlo k rozdělení režimu vlastníka Budovy a Objednatele podle Smlouvy.

Domníváme se ale, že při takovém nastavení vztahů je Smlouva v některých aspektech nerealizovatelná a to zejména v případě poskytování správy Budovy, kdy práva a povinnosti ze Smlouvy (tj. práva a povinnosti Centra Palmovka a MA) mohou ovlivnit i subjekt, který není vůbec účastníkem Smlouvy (HMP, resp. Městskou část).

Výše uvedené je patrné např. na povinnosti MA zajišťovat podle článku 27.5 Smlouvy pro Objednatele zprostředkování a administraci nájemních smluv. Vzhledem k tomu, že ale Objednatel (tj. Centrum Palmovka) není vlastníkem Budovy, nemůže (bez speciálního zmocnění) uzavírat nájemní smlouvy. V této souvislosti mohou vznikat pochybnosti o tom, zda nejde o nemožné plnění (v případě, že by šlo o nemožnost plnění, mohla by Smlouva v takovém rozsahu shledána jako neplatná).

- e.7. V souvislosti s (i) převodem práv a povinností z Městské části na Centrum Palmovka a (ii) výše uvedeným oddělením režimu vlastníka a Objednatele ze Smlouvy není zcela jasné, jaká práva a povinnosti vlastně přešla z Městské části na Centrum Palmovka.

(4) VYBRANÉ PROBLEMATICKÉ ASPEKTY SMLOUVY

a) Harmonogram

Harmonogram by měl být stěžejní dokument, vzhledem k tomu, že na jeho plnění jsou navázána práva a povinnosti stran. Harmonogram přiložený ke Smlouvě je ale značně neurčitý. Milníky stanovené v harmonogramu jsou velmi obecné s tím, že možnost efektivní kontroly jejich plnění je



v tom případě minimální, např. milník je definován hrubou stavbou příslušného podlaží Budovy. Vzhledem k tomu, že v harmonogramu ani ve Smlouvě není dále specifikováno, co přesně hrubá stavba zahrnuje, mohou v této souvislosti vznikat spory ohledně splnění jednotlivých milníků výstavby Budovy.

Dosažení veškerých milníků musí být akceptováno ze strany Objednatele (podpisem akceptačního protokolu). V případě, že Objednatel odmítne akceptovat dosažení příslušného milníku, nemá toto vliv na harmonogram, tj. termíny plnění MA se neposouvají. Smlouva ale obsahuje zvláštní postup pro případ, že Objednatel neoprávněně odmítne akceptovat příslušný milník. V takovém případě je o dosažení milníku oprávněn rozhodnout nezávislý znalec postupem a ve lhůtách předvídaných Smlouvou (MA rozhoduje o určení nezávislého znalce ze tří kandidátů navržených Objednatelem). Rozhodnutí nezávislého znalce pak nahrazuje podpis Objednatele na akceptačním protokolu.

b) Standard Budovy

Ze Smlouvy (zejména z jejích příloh) vyplývá, že Budova bude vystavěna zřejmě jako "shell and core", tj. že v Budově nebudou prováděny zařizovací a dokončovací práce. V této souvislosti Objednatel podle Smlouvy nenese jakékoli náklady spojené s fit-outem komerčních prostor. Upozorňujeme ale, že ze Smlouvy nevyplývá, že by prostory v Budově určené pro radnici byly předány včetně dokončovacích prací. V této souvislosti proto mohou Městské části vzniknout dodatečné náklady na fit-out radnice.

c) Odměna za výstavbu

Odměna za výstavbu je vázána na splnění příslušných milníků výstavby, resp. na jejich akceptaci. Vzhledem k tomu, že Smlouva upravuje i náhradní způsob akceptace (rozhodnutím nezávislého znalce), máme za to, že Smlouva omezuje prostor k tomu platbu příslušné odměny zadržet (nad rámec smluvní možnosti zadržetí 10% z každé jednotlivé části odměny za příslušný milník) a efektivně tak přimět MA k plnění smluvních povinností.

Celá částka odměny je navíc splatná již před vydáním kolaudačního souhlasu na Budovu, tj. ještě před okamžikem, než Objednatel převezme Budovu od MA.

Odměna je stanovena jako paušální částka, Objednatel tedy nemůže ani efektivně přezkoumávat cenu výstavby. Kontrola hospodárného využívání prostředků na výstavbu Budovy tak zcela chybí. Vzhledem k tomu, že ze Smlouvy není jasná definice jednotlivých milníků (viz výše), nevylučujeme, že Objednateli v této souvislosti v budoucnu mohou vzniknout další náklady. I přesto, že odměna totiž zahrnuje veškeré výdaje MA na výstavbu, není zcela určité, jaké plnění ze strany MA bude považováno za řádné provedení výstavby Budovy.



V souvislosti s Odměnou za výstavbu dále upozorňujeme na to, že příslušná část odměny za splnění milníku podléhá indexaci s tím, že se bude navyšovat oproti cenové hladině platné v roce, ve kterém byla Smlouva uzavřena.

d) Odměna za správu Budovy

MA je při zajišťování správy Budovy povinen zajistit řízení Budovy, technické zajištění provozu Budovy, marketingovou prezentaci Budovy, zprostředkování nájemních vtaů, dozor nad prováděním provozních služeb a vedení účetnictví. MA má v tomto smyslu spíše řídicí a koordinační funkci, s tím, že reálné plnění bude zajišťováno prostřednictvím subdodávek.

V této souvislosti je odměna za správu poskytována jako paušální částka, která v sobě zahrnuje odměnu za všechny výše uvedené činnosti. Odměna přitom není provázána se skutečnými náklady vynaloženými v souvislosti s poskytováním správy (např. co se týče marketingu, Smlouva nestanoví, jaký objem prostředků musí MA ročně na marketing vydat).

Objednatel podle Smlouvy hradí MA roční odměnu za správu Budovy ve výši 6 157 000,- Kč (tj. za období 20 let poskytování správy Budovy půjde o částku ve výši 123 140 000,- Kč).

Ze Smlouvy samotné nevyplývá, zda v odměně za správu Budovy jsou zahrnuty odměny pro příslušného subdodavatele (tj. JONES LANG LASALLE, s.r.o.) za zprostředkování nájemních smluv. Mělo by proto být vyjasněno, že odměna za zprostředkování nájemních smluv pro JONES LANG LASALLE, s.r.o. (která standardně bývá ve výši tříměsíčního nájemného) nepůjde k tíži Centrum Palmovka.

Ustanovení Smlouvy ohledně odměny za správu považujeme za neurčité (potenciálně neplatné). Úhrada odměny za správu má být totiž podle Smlouvy rozdělena mezi Objednatele a nájemce komerčních prostor v Budově (pokud Budova nebude obsazena ze 100 %, má nést poměrnou část odměny za takto neobsazené prostory MA). Máme ale za to, že stanovení podílu, v jakém nájemci a Objednatel ponese úhradu odměny za správu je neurčité (podle Smlouvy nesou nájemci úhradu té části odměny pouze ve vztahu k výměře komerčního prostoru, který užívají, není přitom jasné, z jaké výměry se bude vycházet – celkové výměry Budovy, pronajímatelné výměry či pronajaté výměry). V případě, že by se ustanovení ohledně rozdělení úhrady odměny za správu ukázalo jako neplatné, pak by podle našeho názoru nesl celou odměnu Objednatel (Smlouva totiž výslovně stanoví, že Objednatel je povinen ode dne otevření hradit odměnu za správu MA).

e) Výnos z provozu Budovy

Vedle odměny za správu má MA dále právo na odměnu z výnosu z provozu Budovy (ode dne otevření Budovy). MA je povinen zajistit procentní výnos z Budovy ve výši alespoň 4,3 % ročně. Podle Smlouvy má Objednatel hradit MA odměnu za výnos z provozu Budovy ve výši 40 % výnosu z provozu Budovy za předchozí kalendářní rok, přesahující 4,3% výnos z Budovy. Upozorňujeme



ale, že ustanovení ohledně odměny z výnosu Budovy je formulováno nepřesně a není proto zcela zřejmé, z čeho se konečná částka odměny má vypočítat. Smlouva navíc nestanoví žádný přímý finanční důsledek pro případ, že MA nezajistí 4,3% výnos z provozu Budovy.

f) Marketing

Vzhledem k tomu, že v Budově má být umístěna radnice a další administrativní prostory a obchodní prostory mají tvořit pouze část podlahové plochy Budovy, považujeme výdaje na marketingovou prezentaci za věc, kterou je nezbytné s MA diskutovat (v tomto smyslu by naopak mohla být o předpokládané marketingové výdaje snížena část odměny za správu).

g) Nájemní smlouvy

Nemáme k dispozici žádné nájemní smlouvy (včetně budoucích nájemních smluv). Nejsou k dispozici seznamy budoucích nájemců. Pronájem je zcela mimo kontrolu Centrum Palmovka a není jasné, zda Centrum Palmovka vůbec může uzavírat nájemní smlouvy, když není vlastníkem Budovy.

(5) STRATEGIE PRO VYJEDNÁVÁNÍ O SMLOUVĚ

a) Jednání s MA za účelem úpravy smluvních podmínek

Došlo k zahájení jednání s MA za účelem úpravy podmínek Smlouvy tak, aby byly výhodnější pro Objednatele.

b) Možnost ukončení Smlouvy

S ohledem na to, že Smlouvu může Objednatel vypovědět pouze z důvodů nejzávažnějších porušení Smlouvy MA, domníváme se, že vypovězení je prakticky nereálné. V této souvislosti doporučujeme ověřit, zda MA zajistil v souladu s článkem 27 odst. 27.5.1 písm. b) Smlouvy obsazenost komerčních prostor (na základě budoucích nájemních smluv) Budovy ve výši 30% celkové výměry pronajímatelných ploch komerčních prostor Budovy (MA je povinen tuto obsazenost zajistit do 1 měsíce ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, pokud tak neučiní a nebude zjednána náprava ani ve lhůtě 3 měsíců ode dne písemné výzvy Objednatele, je Objednatel oprávněn Smlouvu předčasně jednostranně ukončit a to na základě písemného oznámení o předčasném ukončení).

c) Zadržení části odměny za výstavbu Budovy

Objednatel je podle Smlouvy oprávněn zadržet vždy z každé části odměny za příslušný milník 10 % částky (zejména za účelem krytí nákladů spojených s odstraňováním vad). Splatnost faktury na příslušnou částku odměny je vázána na podpis akceptačního protokolu Objednatelem, tento může být



nahrazen rozhodnutím nezávislého znalce a tudíž se odměna může stát splatnou bez ohledu na součinnost Objednatele.

d) Efektivní uplatnění práva a povinností Objednatele ze Smlouvy

Objednateli Smlouva v průběhu výstavby zaručuje dozorčí a kontrolní práva, která může vykonávat vůči MA (např. kontrola zakrývaných částí Budovy, připomínky v průběhu dílčích přejímek a testů, vykonávání technického stavebního dozoru, schvalování výrobků apod.). V této souvislosti by Objednatel mohl využít neurčitých definicí milníků apod. k efektivnějšímu prosazování vlastních práv např. namítání vad.

Vzhledem k tomu, že možnosti jednostranného ukončení Smlouvy jsou vázány na nedosažení určitých milníků (jako např. kolaudace Budovy) v termínech podle harmonogramu, mohla by taktika prodlužování výstavby výkonem práv Objednatele ze Smlouvy vést k prodloužení MA s plněním daných milníků a v konečném důsledku k možnosti Objednatele z tohoto důvodu Smlouvu jednostranně předčasně ukončit.

e) Právo na informace

MA je povinen poskytovat Objednateli řádnou součinnost a veškeré informace potřebné pro řádné plnění závazků a podávat Objednateli informace o všech skutečnostech, které mohou být důležité pro plnění Stran ze Smlouvy. S ohledem na výši plnění podle Smlouvy by na MA měly být kladeny vysoké nároky ohledně poskytování informací. Doporučujeme proto využít obecného institutu poskytování součinnosti k tomu, aby Objednatel od MA získal úplné a pravdivé informace o plnění jeho závazků ze Smlouvy.

f) Trestněprávní a jiné aspekty

V současné době probíhá analýza trestněprávních aspektů transakce včetně možnosti ingerence Vrchního státního zastupitelství v Praze. Zároveň budou analyzovány aspekty související s úpravou veřejných zakázek a a úpravou veřejné podpory.

g) Technický dozor

Došlo k implementaci nezávislého technického dozoru investora.



PŘÍLOHA 1 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Tato Zpráva je vydána výhradně za těchto předpokladů a s následujícími omezeními:

- (a) Tato Zpráva byla vypracována na základě neúplných podkladů a informací a některé skutečnosti jsou tak pouze předpokládány či dovozovány. Nevylučujeme, že předpoklady o těchto skutečnostech jsou mylné a mohou mít významný vliv na závěry v této Zprávě učiněné. Dosud nebyly dodány či dohledány veškeré dokumenty nezbytné pro provedení úplné revize vztahů vyplývajících ze Smlouvy.
- (b) Tato Zpráva vychází výhradně ze Smlouvy samotné, Smlouvy o převodu práv a povinností a veřejně přístupných informací.
- (c) Zpráva popisuje a zahrnuje otázky identifikované na základě revize veřejných zdrojů a dokumentů.
- (d) Tato Zpráva nepředstavuje úplný a komplexní rozbor vztahů ze Smlouvy, ani komplexní analýzu Smlouvy jako takové, ale zaměřuje se především na (i) shrnutí a popis současného postavení stran Smlouvy (ii) popis některých problematických aspektů Smlouvy a (iii) možnou strategii vyjednávání s MA.
- (e) Tato Zpráva vychází z předpokladu, že informace z veřejných zdrojů i dokumentů jsou úplné, přesné a správné a že neexistují žádné jiné dokumenty ohledně prověřovaných oblastí vztahů, pokud není ve Zprávě uvedeno jinak.
- (f) Nelze vyloučit, že mohou existovat i jiné informace či dokumenty, které nebyly předloženy a které nám nejsou známé, a které by mohly obsah této Zprávy podstatným způsobem ovlivnit.
- (g) V této Zprávě se zaměřujeme pouze na nejvýznamnější otázky, které jsme identifikovali po přezkoumání nám poskytnutých informací a dokumentů a které považujeme za významné a účelné.
- (h) Účelem Zprávy není poskytnout komplexní a konečné řešení otázek, ale identifikovat oblasti potenciálních problémů, které je třeba dále podrobněji řešit.
- (i) Není-li shora výslovně uvedeno jinak, tato Zpráva je vyhotovena výhradně na základě právních předpisů České republiky publikovaných ve Sbírce zákonů České republiky k datu vyhotovení této Zprávy a v souladu s obvyklou interpretací těchto předpisů k těmto dnem.
- (j) Nelze zcela vyloučit, že by se v budoucnu obvyklá interpretace právních předpisů mohla



změnit a nelze ani vyloučit, že by se v konkrétním případě soudy, rozhodci či jiné orgány mohly od obvyklé interpretace právních předpisů odchýlit.

(k) Ne všechny otázky řešené v této Zprávě byly posuzovány v rozhodovací praxi soudů či jiných orgánů.

(l) Tato Zpráva vychází striktně z presumpce nevinny a neoznačuje ani neidentifikuje přímo či nepřímo jakékoli osoby, včetně obchodních korporací, jako osoby podezřelé ze spáchání jakéhokoli trestného činu, deliktu nebo jako osoby, které by porušily přímo či nepřímo jakoukoli povinnost vyplývající ze zákona nebo jiného předpisu nebo smluvního ujednání.

(m) Žádná část této Zprávy nemůže být chápána jako přímé či nepřímé obvinění jakékoli určité osoby, včetně obchodních korporací, ze spáchání jakéhokoli trestného činu, deliktu nebo jiného porušení povinností.