



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 8 rozhodl soudcem Mgr. Jiřím Lochmanem v právní věci žalobce: **Hlavní město Praha**, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, IČO: 00064581, zastoupeného JUDr. Vladimírem Zoufalým, advokátem se sídlem Praha 1, Národní 10, proti žalovanému: **COPA Retail, k.s.**, se sídlem Praha 8, Karolinská 661, IČO: 26211700, zastoupenému Mgr. Ladislavem Štorkem, advokátem se sídlem Praha 1, Platnéřská 4, o **určení ceny nájmu a služeb a určení inflační doložky**,

t a k t o :

- I. Zamítá se žaloba, že se určuje ve Smlouvě o nájmu objektu a poskytování facility managementu uzavřené mezi žalovaným a žalobcem dne 27.1.2006, celková cena bez DPH za splnění předmětu smlouvy v čl. 5.1.1. smlouvy částkou 2.163.038.720,- Kč; celková výše nájemného v čl. 5.2.1. smlouvy částkou: 1.784.146.900,- Kč; celková výše úplaty za poskytování facility management v čl. smlouvy částkou: 378.891.820,- Kč; výše čtvrtletní splátky bez DPH nájemného v čl. smlouvy částkou: 22.301.836.25 Kč; výše čtvrtletní splátky úplaty bez DPH za poskytování facility management v čl. 5.5 smlouvy částkou: 4.736.147,75 Kč.
- II. Zamítá se žaloba, že po uplynutí 5 let od počátku trvání nájmu dle Smlouvy o nájmu objektu a poskytování facility managementu uzavřené mezi žalovaným a žalobcem dne 27.1.2006, se možnost, dle čl. 5.7.1., překročení celkové ceny za splnění předmětu smlouvy omezuje procentem odpovídajícím výší aritmetického průměru ročních nárůstů indexů cen tržních služeb v produkční sféře v položce (kódu) N77 (služby v oblasti pronájmu) a spotřebitelských cen, vše dle údajů vyhlášených Českým statistickým úřadem.
- III. Žalované se nepřiznává náhrada nákladů řízení vůči žalobci.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou u soudu dne 16.4.2013 domáhal určení změny cenového ujednání v nájemní smlouvě uzavřené s žalovaným dne 27.1.2006, konkrétně ujednání v čl. 5 o nájemném a o úhradě za poskytované služby (za facility management), dále se domáhal určení změny protiinflační doložky v čl. 5.7.1. smlouvy. Současně se domáhal i vydání bezdůvodného obohacení přijatého žalovaným za dobu trvání nájmu od ledna 2009 ve výši převyšující obvyklou cenu nájmu a úhrady za služby.

Žalobu žalobce odůvodnil tím, že dne 27.1.2006 uzavřel jako nájemce s žalovaným jako pronajímatelem Smlouvu o nájmu objektu „Škodova paláce“ v Praze 1 – Novém Městě, budov č.p 35 a 41, zapsaných na LV č. 84, k.ú. Nové Město, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, k.p. Praha a o poskytování facility managementu s následnými Dodatky č. 1 a 2 na dobu 20 let s tím, že užívání a služby tvoří společný a nedílný předmět nájemní smlouvy. Nájemní smlouvu uzavřel žalobce za účelem uspokojování veřejných potřeb a proto se na jeho vztahy při nakládání s majetkem vztahuje ust. § 261 odst. 2 a 6 obchodního zákoníku, což si účastníci nájemní smlouvy výslovně ujednali v čl. 10.1. Nájemní smlouva byla uzavřena s žalovaným jako s vítězem veřejné soutěže pro nadlimitní veřejnou zakázku, vyhlášenou pod č.j. MHMP 167044/2005 dne 22.8.2005. Do veřejné soutěže se přihlásil pouze žalovaný s nabídkou na pronájem - užívání Škodova paláce a poskytování služeb na dobu 20 let, za které požadoval celkem částku 4.020.000.000,- Kč bez DPH a inflace. Žalovaný splnil své povinnosti k rekonstrukci a k 1.10.2006 předal Škodův palác k užívání žalobci, čímž nájemní smlouva vstoupila v účinnost. Žalobce přesídlil většinu svých útvarů do Škodova paláce a počal jej užívat a hradit nájemné a služby dle nájemní smlouvy.

Žalobce následně zjistil, že v době vyhlášení veřejné soutěže a uzavření nájemní smlouvy nebyl na trhu nemovitostí objektivně žádný jiný objekt k nabídnutí, který by splňoval zadané podmínky ve veřejné zakázce, a že cenová nabídka žalovaného nebyla pro absenci konkurenčního prostředí výsledkem volné soutěže. Proto žalobce nechal tyto skutečnosti včetně obvyklé výše nájmu posoudit znaleckým ústavem. Znalecký ústav dospěl k závěru, že v té době neexistovala vůbec žádná další možná konkurenční nabídka a že žalovaný nabídl žalobci uzavření nájemní smlouvy za zhruba dvojnásobek obvyklé tržní ceny za pronájem takovýchto prostor a poskytování služeb v daném čase a místě. Konkrétní celkové předražení nájmu a služeb za období trvání nájemní smlouvy (20 let) představuje dle znaleckého posudku částku 1.856.961.280,- Kč bez DPH a inflace, tj. 92.848.061,- Kč/ročně bez DPH a inflace. Žalovaný byl v té době součástí koncernového uskupení zabývajícího se mj. pronájmy administrativních prostor v Praze a lze mít za to, že mu byla známa výše obvyklého nájemného. Při nabídce vycházel z toho, že žádný jiný subjekt není schopen nabídnout žalobci k pronájmu objekt vyhovující jeho požadavkům a že nepodléhá při stanovení ceny nutnosti její konkurenceschopné výše. Žalovaný zneužil svého výlučného postavení ke splnění zadání žalobce, neboť nabídl žalobci k pronájmu Škodův palác za nepřiměřeně vysoké nájemné. Tím se dopustil jednání zakázaného ust. § 758 odst. 1 zák. č. 513/1991 Sb, obchodní zákoník (dále jen "ObchZ"), neboť sjednal úplatu za jím poskytované plnění v příkrém rozporu s obecně závaznými předpisy o cenách (tj. zejména v rozporu s ust. § 2 odst. 3 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, které zakazuje zneužití postavení k získání nepřiměřeného hospodářského prospěchu). Cenové ujednání obsažené v nájemní smlouvě je tedy pro rozpor se zákonem absolutně neplatné dle ust. § 39 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen "OZ"; v souladu s § 261 odst. 6 ObchZ se použijí obecná ustanovení OZ jen tehdy, pokud věc není upravena obecnými ustanoveními ObchZ; § 40a OZ se tedy nepoužije, neboť rozpor s cenovými předpisy je upraven výslovně v § 758 odst. 1 ObchZ a neplatnost úkonu je třeba posuzovat dle § 39 OZ; § 758 odst. 1 ObchZ pokud jde o rozpor se zák. o

cenách není koncipován na ochranu jedné smluvní strany ve smyslu § 267 odst. 1 ObchZ). Ve smyslu ust. § 758 odst. 1 ObchZ nastupuje proto na místo neplatného cenového ujednání povinnost žalobce platit žalovanému cenu obvyklou v daném místě a čase. Žalobce uplatňuje jako obvyklou cenu celkem za 20 let užívání Škodova paláce a poskytování služeb částku ve výši 2.163.038.720,- Kč (z toho nájemné 1.784.146.900,- Kč a služby 378.891.820,- Kč). Uvedené představuje kvartálně 27.037.984,- Kč (z toho nájemné 22.301.836,25 Kč a služby 4.736.147,75,- Kč) bez DPH a inflace, tj. v souladu se závěry znaleckého ústavu TRIGON s.r.o. v posudku č. 220/04/12 ze dne 20.7.2012 ve znění jeho dodatku č.1 ze dne 8.1.2013, přepočítané do roční, resp. měsíční výše. Určení ceny soudem nepovažuje žalobce za zásah soudu do celkové autonomie vůle stran, nýbrž se tím domáhá svého práva dovolávat se snížení jeho povinnosti hradit úplatu ve výši docílené v rozporu s ust. § 2 odst. 3 zák. č. 526/1990 Sb. Dále má žalobce za to, že v úvahu připadá i absolutní neplatnost ujednání o výši nájmu dle § 39 OZ pro rozpor s dobrými mravy z důvodu zneužití výlučného postavení žalovaným.

Žalobce se současně domáhal vyslovení neplatnosti sjednané inflační doložky v čl. 5 bodu 7.1 nájemní smlouvy a stanovení jejího nového znění z důvodu přinášení nepřiměřeného zisku žalovanému. Inflační doložky u smluv na dobu určitou delší 5 let, u kterých nelze nájemci užívání ukončit výpovědí nájemní smlouvy, se sjednávají tak, že po uplynutí 5 let je sjednáno právo obou stran na korekci sjednané výše nájemného tak, aby nedošlo k podstatnějšímu znevýhodnění jedné či druhé smluvní strany, případně je zvolen mechanismus způsobu sjednání výše nájemného v budoucnu. Žalobce proto požadoval, aby soud určil nové znění inflační doložky, neboť v opačném případě po uplynutí několika dalších let je bez tohoto určení riziko, že bude i soudem nově určené nájemné znovu přesahovat jeho obvyklou výši.

Naléhavý právní zájem na určení žalobce spatřoval v tom, že jeho právní postavení je v otázce výše jeho povinnosti k hrazení do budoucna (až do r. 2026) splatných splátek nájemného a úhrad za služby nejisté. Pouze určení správné výše nájemného a úhrady za služby výrokem soudu odstraní tento stav právní nejistoty. Vyhovění žalobě na plnění, tedy žalobě na vydání bezdůvodného obohacení, by nemělo vliv na chování účastníků v budoucnu, neboť účastníci se v budoucnu musejí i nadále řídit smlouvou. Bylo by pak potřeba v minimálně 3-4 letých intervalech žalovat na plnění stále znovu a znovu s ohledem na délku nájemního vztahu, který byl sjednán až do roku 2026. Vyslovení neplatnosti cenových ujednání jen v rámci řešení předběžné otázky v řízení o plnění není dostačující; žalobce se jako veřejnoprávní korporace musí řídit původní smlouvou, jinak by se vystavil nebezpečí sankcí ze strany žalovaného. Žalovaný postoupil v roce 2007 podmíněně své stávající a budoucí pohledávky na nájemném za žalobcem úvěřující bance Credit Suisse International London k zajištění poskytnutého úvěru ve výši 54,7 mil. Eur, proto nemůže sám nakládat s již jednou postoupenými nároky ze smlouvy, jinak se vystavuje sankcím ze strany svého věřitele, které by pro něj mohly mít neúnosné následky. Žádný z účastníků sporu se tak nemůže v budoucnu chovat dobrovolně v souladu s obsahem případného rozhodnutí soudu o vydání bezdůvodného obohacení.

Cenové ujednání je dle § 39 OZ neplatné pro rozpor se zákonem – s § 2 odst. 3 zákona o cenách a je to oddělitelné ujednání dle § 41 OZ s následkem pouze dílčí neplatnosti smlouvy, a to ex tunc, tj. k momentu uzavření smlouvy k 27.1.2006. Proto navrhuje, aby soud určil vzájemná práva a povinnosti stran nahrazením jejich neplatného ujednání o ceně nejjednodušším možným způsobem – číselnou úpravou v čl. V. Smlouvy.

Žaloba o určení musí sloužit potřebám praktického života, nesmí docházet ke zbytečnému rozmnožování nebo zdražování sporů a musí směřovat k vytvoření pevného právního základu pro vztah stran (rozhodnutí NS ČSR, RV 11795/24). Požadované určení splňuje uvedené požadavky.

Žalobce dle neplatného cenového ujednání v čl. 5 nájemní smlouvy plnil více, než je povinen ve smyslu ust. § 758 odst. 1 ObchZ. Proto se žalobou o zaplacení domáhal na žalovaném i vrácení částky odpovídající rozdílu mezi poskytnutým plněním a výší plnění stanovenou dle citovaných ustanovení, z důvodu plnění z částečně neplatného právního úkonu.

Žalovaný navrhl žalobu zamítnout s tím, že nájemní smlouva uzavřená dne 27.1.2006 mezi účastníky je platná, a to včetně ujednání o výši nájemného a ceně služeb. Na cenová ujednání ust. § 758 ObchZ nedopadají, neboť ObchZ nájemní smlouvu neupravuje. Nájemní smlouva a tedy i ujednání o výši nájemného se řídí výlučně úpravou nájemní smlouvy obsaženou v OZ (§ 261 odst. 6 ObchZ ve spojení s § 671 OZ). Strany si v čl. 10.1 nájemní smlouvy zvolily úpravu OZ. Navíc pronájem nemovitostí s veřejným zájmem nesouvisí. I kdyby tomu tak bylo a nájemní vztah se mohl řídit zčásti ObchZ a napadená ujednání by byla v rozporu s cenovými předpisy, jednalo by se o neplatnost relativní (§40a OZ) a žalovaný tak namítá, že nárok žalobce dovolávat se této neplatnosti je již promlčen buď dne 27.1.2009 dle § 101 OZ nebo dne 27.1.2010 dle § 397 ObchZ.

Dále žalovaný namítl, že nikdy nebyl subjektem s výhodnějším hospodářským postavením a ani žádným způsobem nezneužil své "prosté" postavení na trhu. Žalovaný zvítězil v otevřené veřejné soutěži, kterou žalobce vyhlásil na základě jím zpracovaného odborného posudku a na základě podrobné analýzy svých potřeb a možností jejich uspokojení za pomoci expertů v oboru práva i v oboru nemovitostí, což vyplývá z důvodové zprávy k usnesení Rady žalobce č. 0913. Žalobce si tedy musel být vědom skutečné situace na trhu již při vyhlášení veřejné zakázky. Žalobce podrobně vymezil své požadavky, které musel žalovaný respektovat, a zároveň si vyhradil právo nájemní smlouvu s nikým neuzavřít. Až do uzavření nájemní smlouvy mohl zadávací řízení zrušit. To, že smlouvu uzavřel s žalovaným, bylo jeho svobodné rozhodnutí, které učinil na základě doporučení hodnotící komise ustavené vládou ČR. Uchazeči ve veřejné soutěži jsou na sobě zcela nezávislí, jsou předem neznámí a jejich počet je tedy irelevantní. Cenová nabídka předložená žalovaným byla nižší než žalobcem kalkulovaná předpokládaná hodnota veřejné zakázky.

Ke znaleckému posudku předloženému žalobcem uvedl, že znalec se zabýval převážně hospodářským postavením žalovaného a nikoli tím, zda a v jakém rozsahu získal žalovaný uzavřením smlouvy hospodářský prospěch, nepřiměřený zisk (usnesení NSS č.j. Komp. 3/2006 - 511), což je pro posouzení, zda žalovaný zneužil své postavení, rozhodující. Dále žalobce v zadání posudku znalci vymezil trh účelově a zúženě - situace v roce 2005 na trhu kancelářských budov s celkovou plochou 19.000 m² v Praze 1 -, což není shodné s definicí obsaženou v zadávacích dokumentech veřejné zakázky (centrální část hlavního města Prahy). Posudek obsahuje řadu nepřesných a nepodložených tvrzení ohledně pohybu tržní ceny a jejího určení.

Dále žalovaný namítl, že na určení nové výše nájemného a obsahu inflační doložky nemá žalobce náležitý právní zájem, neboť postavení žalobce není nejisté, je plně dáno nájemní smlouvou. I kdyby cenové ujednání bylo neplatné, bude nájem stanoven v souladu s právní úpravou obsaženou v OZ (cena obvyklá v době uzavírání smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání), případně ObchZ (cena ve výši nejvýše přípustné podle cenových předpisů) či novém občanském zákoníku. Žalobce pomíjí skutečnost, že soud nemá pravomoc suplovat vůli subjektů soukromoprávního vztahu, nestanoví-li tak výslovně zákona, což v daném případě nestanovuje. Žalobce žaluje přímo i na plnění, tudíž žaloba na určení je nedůvodná. Obsah inflační doložky požadované žalobcem je neurčitý a nevykonatelný. Formulace inflační doložky v nájemní smlouvě téměř zcela odpovídá tomu, jak byla obsažena v zadávací dokumentaci žalobce a odpovídá obvyklé praxi. Žalobce nenamítá, že by ujednání o inflační doložce bylo v rozporu s nějakým právním

předpisem, není zřejmé, jaký má být dle žalobce důvod neplatnosti této doložky. Z argumentace žalobce vyplývá, že žalobce usiluje o nahrazení inflační doložky jinou doložkou, která bude pro něj výhodnější, tím, ale žalobce současně připouští, že cena nájmu není konečná a má se vždy podle nějaké inflační doložky zvyšovat. Mylný je názor žalobce, že by musel nadále plnit v souladu s absolutně neplatným ujednáním o ceně v případě, že by uspěl se svým nárokem na plnění. V takovém případě by nastoupila neplatnost cenového ujednání ex tunc, jak sám žalobce uvádí, a tím by byla vyřešena otázka neplatnosti cenového ujednání pro celou dobu trvání nájmu. Žalovaný dále odmítl jako nepodloženou spekulaci, že není oprávněn nakládat s nároky z nájemní smlouvy z důvodu zajištění ve prospěch Credit Suisse International London.

Po provedeném dokazování zjistil soud následující skutkový stav:

Z analýzy nemovitosti Jungmannova č.p. 35 a Charvátova č.p. 41, zpracované v březnu 2001, soud zjistil následující: Analýza sestává z rozboru vnitřních parametrů zpracovaného společností díš asrichtekti a inženýři s.r.o., z analýzy obchodního potenciálu zpracovaného společností Kolpron cz s.r.o. a z ekonomicko-právních podkladů pro přípravu prodeje zpracovaných společností Navatyp a.s. Tržní analýza byla provedena dvěma na sobě nezávislými metodami a to porovnávací metodou a výnosovou metodou. Oba objekty – Jungmannova č.p. 35 a Charvátova č.p. 41 tvoří jeden kompaktní celek, který má velmi výhodnou polohu v samém centru města s potenciálem adaptability nemovitosti na vyšší standart a modernější dispoziční schéma. Očekávaný roční výnos z pronájmu objektu v Jungmannově 35 byl odhadnut na 95,9 mil. Kč ročně s nutností investovat 3,7 mil. Kč na nejnutnější opravy. Očekávaný roční výnos z pronájmu objektu Charvátova 41 byl odhadnut na 22 mil. Kč ročně s náklady na nejnutnější opravy 22,1 mil. Kč. Porovnávací metodou byla stanovena tržní cena nemovitosti obou objektů ve výši 1.042.200.000,- Kč, výnosovou metodou byla stanovena cena 1.025.200.000,- Kč.

Z kupní smlouvy z 18.6. 2004 soud zjistil, že společnost ČEZ, a.s., jako prodávající, a společnost COPA Retail s.r.o., jako kupující, se dohodly o prodeji pozemku parc. č. 718, parc. č. 719 budovy č.p. 35 stojící na pozemku parc. č. 718 a budovy č.p. 41 stojící na pozemku parc. č. 719, to vše zapsáno na LV č. 84 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální území Nové Město za kupní cenu ve výši 850 mil. Kč. Kupní cena sestává z částky 139.800.146,- Kč za pozemek parc. č. 718, 36.776.102,- Kč za pozemek parc. č. 719, 589.691.628,- Kč za budovu č.p. 35 a 83.064.729,- Kč za budovu č.p. 41. Za movité věci, které byly prodávány touto smlouvou podle specifikace těchto věcí v příloze 2 smlouvy, byla stanovena cena 667.395,- Kč. Splatnost kupní ceny byla do 15.7.2004 ve výši 42.500.000,- Kč a do 30.10.2004 ve výši 807.500.000,- Kč, a to na vázaný účet banky, dále byl stanoven postup vyplacení kupní ceny z tohoto účtu prodávajícímu.

Ze studie vypracované na základě smlouvy o dílo uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností Cushman & Wakefield Healey & Baker soud zjistil následující: Studie zdůrazňuje, že stav alokace pracovníků Magistrátu hlavního města Prahy je charakterizován velkou rozdrobeností jednotlivých pracovišť nesystematicky umístěných v řadě budov situovaných prakticky po celé Praze. Tato situace způsobuje komplikaci v řízení a kontrole funkcí jednotlivých pracovišť, dochází k multiplikování řady funkcí, generují se velké časové ztráty při fyzické komunikaci mezi jednotlivými pracovišti. Dostupnost příslušných pracovišť pro občany je neuspokojivá. Studie předkládá možná řešení ve dvou variantách, kdy první varianta posuzuje teoretický případ relokace všech pracovišť do jednoho objektu a druhá varianta uvažuje s ponecháním tradičního sídla Magistrátu hlavního města Prahy a navazujících objektů a počítá s relokací pracovních míst ze zbývajících objektů. Relokace

všech nebo významné části pracovních míst do jednoho objektu odstraní řadu negativních prvků vázajících se na současný stav. Varianty řešení rovněž přináší analýzu zdrojů financí vázaných ve stávajícím portfoliu, které se po jejich uvolnění mohou významnou měrou podílet na financování procesu optimalizace a lokace pracovních míst. Součástí studie je analýza nebytových prostor nutných pro případnou relokaci Magistrátu hlavního města Prahy založená na údajích vycházejících z posouzení statisticky významného množství realizovaných pronájmů nebytových ploch. Analýza je předkládána pro dvě zvolené základní varianty. V první variantě bude potřeba 25.500 m² nebytových ploch s tím, že nebudou využívány žádné stávající nebytové plochy, v druhé variantě 18.980 m² nových nebytových ploch s tím, že zůstane v užívání 7.180 m² stávajících ploch. Jako stávající stav se uvádí výměra nebytových ploch využívaných Magistrátem hlavního města Prahy v objektech vlastněných hlavním městem Prahou 27.304 m², další plochy pro potřeby na Magistrátu hlavního města Prahy pronajaté 5.290 m² a plochy spoluvlastněné 751 m², celkem 33.345 m² s tím, že výměra kancelářských ploch v objektech hlavního města Prahy, které jsou užívány Magistrátem hlavního města Prahy a pronajata jiným subjektům činí 12.100 m². Dále studie stanovuje teoretickou tržní hodnotu potřebných nových nebytových ploch u varianty 1 s umístěním ve středu Prahy 1.900 mil. až 2.200 mil. Kč, na okraji Prahy 1.650 mil. až 1.900 mil. Kč, pro variantu 2 ve středu Prahy 1.350 mil. až 1.550 mil. a na okraji Prahy 1.200 mil. až 1.360 mil. Kč. Studie ukazuje, že proces optimalizace a relokace přinese úsporu v celkové výměře nebytových ploch potřebných pro činnost Magistrátu hlavního města Prahy, úspora se pozitivně promítne do nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou potřebných nebytových ploch, dále se studie věnuje tzv. tržnímu potenciálu portfolia Magistrátu hlavního města Prahy s tím, že realizace těchto zdrojů je možná buď formou prodeje nemovitostí nebo každoročním příjmem z pronájmu těchto nemovitostí. Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci varianty 1 činí při prodeji 2.171.835.000,- Kč a tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle varianty 2 – 1.996.500.000,- Kč s tím, že je nutné uvedené údaje upravit vyloučením objektů, kde je případný prodej v porovnání s ostatními objekty obtížně realizovatelný např. kdyby mohl být považován komerční prodej veřejností na nepřijatelný. Po takové úpravě je tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle varianty 2 – 1.655.300,- Kč. Jako příjem z pronájmu nebytových ploch v nemovitostech vlastních se uvádí částka 11.597.258,- Kč ročně. Studie dále konstatuje, že zdroje příjmů z pronájmu nebytových ploch v objektech vlastněných hlavním městem Prahou a užívaných Magistrátem hlavního města Prahy uvolněných po relokaci bude možno kvantifikovat až poté, co bude učiněno rozhodnutí o způsobu využití těchto ploch, zatímco v případě rozhodnutí o prodeji nemovitostí bude možné využít tržní potenciál v horizontu, který lze předem poměrně přesně určit a lze s poměrně vysokou mírou pravděpodobnosti určit i odhad ceny dosažitelné při prodeji, v případě pronájmu nebytových ploch je obtížné v tuto chvíli stanovit, jaké procento uvolněných ploch se podaří pronajmout a nelze kvantifikovat příjem z pronájmu těchto ploch, který může být výrazně ovlivněn výkyvy v chování trhu s nebytovými plochami a nezanedbatelnou položkou zde mohou být náklady na úpravu prostor po jejich uvolnění magistrátem a každoroční náklady na provoz, údržbu, pojištění nemovitosti atd.

Z analýzy vypracované v souladu se smlouvou o dílo uzavřenou mezi hlavním městem Prahou a společností Cushman Wakefield Healey & Baker s.r.o. nazvané Relokace některých pracovních míst Magistrátu hlavního města Prahy a vybraných organizací – analýza vybraných organizací, upřesnění vstupních dat a nastavení parametrů potřebných pro realizaci relokace soud zjistil následující: Předložená analýza doplňuje analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst z prosince 2004 o tržní potenciál nemovitostí. Navazuje na výsledky analýzy z prosince 2004 a zabývá se pouze variantou 2, která byla vybrána, kdy původně byl stanoven tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle varianty 2 ve výši 1.996.500.000,- Kč po vyloučení areálu učiliště Jarov a Člám-Gallasova

paláce a objektu Terplánu byl upraven tržní potenciál na 1.680.430.000,- Kč. K tomuto tržnímu potenciálu nemovitostí užívaných Magistrátem hlavního města Prahy se připočítává tržní potenciál vybraných nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy užívaných organizacemi a společnostmi zřízenými nebo založenými hlavním městem Prahou ve výši 298.600.000,- Kč s tím, že celkový tržní potenciál celého portfolia činí 1.979.030.000,- Kč. Studie hovoří o realizaci tržního potenciálu, čímž je míněn prodej nemovitostí. Podle této studie je možné v rozmezí 24 – 36 měsíců teoreticky uvažovat s realizací celého tržního potenciálu, tedy s možností prodeje všech uvažovaných nemovitostí. Vychází z varianty 2, která doporučila ponechání budovy Nové radnice a nové úřední budovy v portfoliu v sídle Magistrátu hlavního města Prahy a počítala s alokací většiny administrativních budov magistrátu, které nemají specifické funkce nebo vazby na určité lokality. Analýza byla provedena pro tři základní varianty postupu. Varianta A – minimální varianta s počtem míst k relokaci 1.277, varianta B – maximální varianta relokace 2.001 míst a varianta C – alternativní varianta s počtem míst k relokaci 1.817. Potřebné administrativní prostory pro variantu A činí 14.560 m² až 17.930 m², pro variantu B 22.800 m² až 28.100 m² a pro variantu C 20.700 m² až 25.500 m², prostory speciální pro archivační činnost 5.000 m², pro přepážkovou činnost minimálně 25 odbavovacích okének pro denní počet osob až 1.500 osob s čekárnou, sociálním zázemím, pro stravování s minimálním požadavkem odpovídajícím 3 % výměry administrativních ploch a se zázemím pro ostatní pracovní místa s minimálním požadavkem pro zajištění funkce stravování odpovídajícím asi 50 % výměry administrativní plochy na jedno pracovní místo. Potřebná rezerva by měla činit asi 5 % z celkové plochy. Studie konstatuje, že vlastní výstavba nemovitosti se jeví jako nereálná, dále se posuzuje porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem za tržních podmínek. Studie dochází k závěru, že nájem prostor je výhodnější než pořízení nemovitosti úplatným převodem, je-li předpokládaná doba nájmu kratší 30 let. Analýza rizik studie dospívá k závěru, že mezi pořízením potřebných prostor formou úplatného převodu nebo nájmem není zásadní rozdíl. Dále studie doporučuje kritéria pro výběr vhodných prostor tak, že se musejí nalézat na území Prahy I, musí se jednat o jeden objekt případně o komplex vzájemně propojených objektů, účastník musí prokázat, že je oprávněn a schopen nabídnout předmětné prostory k pronájmu, musí umožnit sjednání předkupního práva na pozemek i budovu, musí být vyhrazeno, že hlavní město Praha bude výhradním nájemcem prostor a výjimky budou možné pouze se souhlasem výhradního nájemce a musí vyhovovat dalším kritériím. Těmito kritérii jsou požadavky na administrativní podlahovou plochu na jedno pracovní místo a na počet pracovních míst zpracované pro varianty A, B, C s uvedením počtu jednotlivých kategorií zaměstnanců a počtu metrů čtverečních na ně připadajících. Stejně tak studie uvádí přesné parametry požadované jako podlahová plocha pro jedno pracovní místo, podlahová plocha stravování, pro přepážkovou činnost, počet odbavovacích okének, minimální podlahové plochy a prostory pro archivaci a pro zázemí pro ostatní pracovní místa.

Z usnesení Rady hlavního města Prahy č. 0913 z 21.6.2005 soud zjistil, že Rada hlavního města Prahy vzala na vědomí analýzu Relokace některých pracovních míst MHMP a vybraných organizací, schválila základní zásady zadání veřejné zakázky Alokace pracovišť magistrátu hlavního města Prahy a uložila řediteli MHMP organizačně zajistit zadání veřejné zakázky a předložit Radě hlavního města Prahy návrh na přidělení veřejné zakázky. Z přílohy č. 2 důvodové zprávy k tomuto usnesení vyplývají základní zásady zadání zakázky, jejímž cílem je zejména soustředění většího množství pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy v jedné budově či komplexu budov za účelem zjednodušení řízení a kontroly práce jednotlivých pracovišť, minimalizaci časových ztrát při vzájemné fyzické komunikaci jednotlivých pracovišť a tím i zlepšení jejich vzájemné spolupráce, dále též zlepšení a zjednodušení dosažitelnosti jednotlivých pracovišť pro občany. Současně by mělo dojít k úspoře celkových nebytových prostor potřebných pro činnost Magistrátu hlavního města Prahy a tudíž i k

úspoře nákladů spojených s pořízením provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor a také k možnosti alternativního využití stávajících prostor, a to i na komerční bázi. Předmětem plnění veřejné zakázky bude nájem budovy, resp. komplexu vzájemně propojených budov splňujících požadované parametry stanovené zadavatelem a dále zajišťování správy objektu tzv. facility management v rozsahu stanoveném zadavatelem. Dále jsou uvedeny podrobně požadované parametry objektu týkajících se administrativních prostor s ohledem na počet pracovních míst a čistou podlahovou plochu připadající na jednotlivé zaměstnance rozdělené do kategorie ředitel, vedoucí pracovník, sekretariát, administrativní, pracovní, požadavky na zasedací místnosti, jednací prostory, rezervu administrativních prostor, na prostory pro stravování, prostory pro přepážkovou činnost, prostory pro archivaci a zázemí pro ostatní pracovní místa i s minimální čistou podlahovou plochou, byl stanoven požadavek na geografické umístění objektu na území městské části Praha 1. Součástí nabídky uchazeče budou dokumenty, ze kterých bude jednoznačně vyplývat, že nabízený objekt je uzpůsoben nebo ho lze uzpůsobit tak, aby splňoval požadované parametry stanovené zadavatelem. Dále dokumenty prokazující oprávnění uchazeče disponovat s objektem, aby byl objekt ve vlastnictví či spoluvlastnictví uchazeče, doba plnění veřejné zakázky uzavřením smlouvy na dobu určitou, která bude končit uplynutím 20 let od převzetí objektu zadavatelem, objekt musí splňovat všechny zadavatelem stanovené parametry nejpozději do 12 měsíců od uzavření smlouvy a v této lhůtě musí dojít k protokolárnímu předání objektu zadavateli. Zadavatel bude požadovat prokázání splnění finanční, ekonomické a technické způsobilosti, prokázání schopnosti plnit finanční závazky, prokázat technickou způsobilost seznamem významných dodávek příp. prohlášením dodavatele o provedení dodávky. Kritériem pro zadání veřejné zakázky je ekonomická výhodnost nabídky. Na ní se nabídková cena podílí 50 %, navržená lhůta pro protokolární převzetí 25 %, výměra rezervních administrativních prostor 15 %, smluvní pokuty nad rámec minimálních požadavků zadavatele 10 %. Obchodní podmínky zadavatele byly stanoveny dále tak, že zadavatel bude ke dni uzavření smlouvy jediným nájemcem všech nebytových prostor nacházejících se v objektu, zadavatel bude oprávněn dát část objektu do podnájmu třetím osobám, uchazeč se zaváže, že nejpozději do 12 měsíců od uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky bude objekt uzpůsoben splňovat požadované parametry stanovené zadavatelem, uchazeč se zaváže, že po celou dobu nájmu bude objekt umožňovat umístění obslužných prostor (sociálním zázemím, kuchyňky apod.) v rozsahu odpovídajícím standardu obvyklému pro administrativní prostory, rovněž se zaváže, že objekt bude splňovat podmínky stanovené pro jeho užívání ke sjednanému účelu obecně závaznými právními předpisy, hygienickými, technickými a jinými normami, zaváže se, že v případě rozhodnutí prodat objekt v průběhu trvání smlouvy bude povinen přednostně oslovit zadavatele a nabídnout mu objekt ke koupi za cenu v dané době a v daném místě obvyklou, po celou dobu nájmu bude sjednáno pojištění objektu s výší pojistného plnění stanoveného tak, aby pokrývala uvedení objektu poškozeného v důsledku jakékoli případné pojistné události do původního stavu a součástí smlouvy rovněž bude závazek uchazeče uzavřít se zadavatelem v průběhu 5 let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na objekt na základě písemné výzvy zadavatele, přičemž kupní cena bude stanovena jako cena obvyklá v místě a čase prodeje s tím, že zadavatel je oprávněn využít toto právo učinit výzvu v období od 15. roku doby nájmu do 19. roku doby nájmu a je oprávněn toto své právo nevyužít.

Za zadávací dokumentace veřejné zakázky zadavatele Hlavního města Prahy soud zjistil, že žalobce vyhlásil otevřené zadávací řízení veřejnou zakázkou – Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy jako nadlimitní veřejnou zakázkou s tím, že poradcem zadavatele byl JUDr. Miroslav Jansta, advokát, který byl zmocněn zadavatelem k výkonu zadavatelských činností, tj. k veškerým úkonům souvisejícím se zajištěním průběhu zadávacího řízení s výjimkou rozhodování a který byl kontaktní osobou zadavatele, tj. že veškerou korespondenci ve věci zadání veřejné zakázky museli uchazeči adresovat tomuto

poradci zadavatele. Předmětem veřejné zakázky byl nájem budovy, popř. komplexu vzájemně propojených budov (dále jen objekt), který splní požadované parametry stanovené zadavatelem za účelem využití objektu pro alokaci pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy. Zadavatel požaduje, aby uchazeč byl oprávněn disponovat s nabízeným objektem, byl vlastníkem nebo spoluvlastníkem objektu. Předmětem plnění veřejné zakázky je dále zajišťování správy a údržby objektu (tzv. facility management). Facility management bude uchazečem vykonáván v takovém rozsahu, aby mohlo docházet k nerušenému užívání objektu zadavatelem k účelům stanoveným ve smlouvě na plnění veřejné zakázky. Smlouva na plnění veřejné zakázky bude uzavřena na dobu určitou, která počne běžet dnem nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky a skončí uplynutím 20 let ode dne počátku běhu doby nájmu. Doba nájmu v délce 20 let počne běžet dnem protokolárního předání objektu zadavateli, přičemž k protokolárnímu předání objektu zadavateli dojde nejpozději ve lhůtě jednoho roku od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky. Zadavatel požaduje, aby objekt splňoval všechny požadované parametry stanovené zadavatelem včetně relevantních technických, hygienických a právních norem, nejpozději do jednoho roku ode dne nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky a aby nejpozději v této lhůtě došlo k protokolárnímu předání objektu zadavateli. Místem plnění veřejné zakázky bude dobře dostupná centrální část hlavního města Prahy, čímž se pro účely této veřejné zakázky rozumí území vymezené hranicemi městských částí a spojnicemi ulic vyjmenovaných v zakázce. Uchazeč prokáže splnění základních kvalifikačních kritérií, prohlášením o splnění základních kvalifikačních kritérií dle ust. § 31 odst. 1 písm. a), b), c) a e) zákona a výpisem z evidence rejstříku trestů nebo jiným odpovídajícím dokladem, který nesmí být starší než 6 měsíců a kterým prokáže splnění základního kvalifikačního kritéria dle § 31 odst. 1 písm. d) zákona. U právnické osoby takový doklad předloží statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu. K prokázání kvalifikace dle § 30 odst. 2 písm. c) zákona předloží uchazeč ve své nabídce stejnopis nebo úředně ověřenou kopii oprávnění k podnikání v rozsahu pokrývajícím předmět veřejné zakázky, dále originál či úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku či jiné evidence, přičemž tento výpis nesmí být k poslednímu dni lhůty pro podání nabídek starší než 90 dnů. Uchazeč je oprávněn prokázat splnění kvalifikace dle ust. 30 odst. 2 písm. a) a c) zákona předložením výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů, který k poslednímu dni lhůty pro podání nabídek nesmí být starší než 90 dnů. Způsobilost plnit finanční závazky prokáže uchazeč vyjádřením banky, u níž má veden běžný účet, o schopnosti uchazeče plnit tyto závazky, příp. jinými doklady. Součástí smlouvy na plnění veřejné zakázky předkládané uchazečem budou obligatorně veškeré níže stanovené obchodní podmínky zadavatele, které uchazeč není oprávněn upravovat nebo se od nich odchýlovat. Základními požadavky zadavatele je, že zadavatel bude po celou dobu nájmu jediným nájemcem objektu, bude oprávněn pronajmout příp. část objektu třetím osobám, k čemuž se uchazeč zaváže udělit potřebný souhlas. Uchazeč se zaváže, že svým nákladem zajistí, aby nejpozději ve lhůtě jednoho roku od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky, resp. v kratší lhůtě, byl objekt uzpůsoben tak, aby zcela splňoval parametry stanovené zadavatelem a aby po celou dobu nájmu objekt splňoval veškeré podmínky stanovené pro jeho užívání ke sjednanému účelu obecně závaznými právními předpisy a dalšími hygienickými, požárními, bezpečnostními a technickými normami. Uchazeč se dále zaváže zajistit po celou dobu nájmu, aby objekt umožňoval umístění obslužných prostor, zejména sociálního zázemí, kuchyněk apod. v rozsahu odpovídajícím standardům obvyklým pro administrativní prostory. Náležitosti smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu budou se řídit právní úpravou nájemní smlouvy podle občanského zákoníku ve věcech souvisejících s nájmem, právní úpravou smlouvy o dílo dle obchodního zákoníku co týká poskytování facility managementu, stejně tak jako ohledně zbývajících částí smlouvy. Účel smlouvy bude definován tak, že

účelem smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností zadavatele a uchazeče, zajištění a dosažení řádného předání a převzetí objektu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, oprávnění zadavatele část objektu pronajmout, řádného a nerušeného užívání objektu zadavatelem a příp. podnájemci v souladu s podmínkami uvedenými ve smlouvě, výkonu činností facility managementu v souladu s potřebami zadavatele a příp. podnájemce, za splnění závazku uchazeče prostřednictvím sjednání systému smluvních pokut, vytvoření podmínek spojených s užíváním objektu k tomu, aby zadavatel mohl řádně, včasné a na potřebné úrovni plnit všechny funkce v rámci jeho kompetencí, vytvoření podmínek spojených s užíváním objektu, aby zadavatel uspokojoval potřeby spojené s výkonem svých funkcí hospodárně, efektivně, úsporně, vytvoření podmínek spojených s užíváním objektu k tomu, aby mohl zadavatel zefektivnit a zjednodušit řízení a kontrolu práce jeho jednotlivých pracovišť, minimalizovat časové ztráty při vzájemné fyzické komunikaci těchto pracovišť a aby tímto způsobem mohl zlepšit jejich vzájemnou spolupráci za účelem zjednodušení a zlepšení dosažitelnosti těchto pracovišť pro občany, vytvoření podmínek spojených s užíváním objektu k tomu, aby zadavatel dosáhl úspory celkových nebytových prostor potřebných pro jeho činnost a tudíž i úspory nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takových nebytových prostor.

Další část zadávací dokumentace obsahuje podmínky poskytování facility managementu (správy a údržbu objektu) a způsobu provádění facility managementu, vzájemné součinnosti při poskytování facility managementu. Zadavatel dále požaduje po uchazeči, aby měl platně a účinně sjednané pojištění objektu za obvyklých pojistných podmínek s maximální výší pojistného plnění pro jednu pojistnou událost stanovenou tak, aby pokrývala uvedení objektu poškozeného v důsledku jakékoliv pojistné události do původního stavu. Další podmínkou nakládání s objektem je, že uchazeč je povinen se zavázat, že v případě, že by se v průběhu trvání smlouvy na plnění veřejné zakázky rozhodl objekt prodat, osloví přednostně zadavatele a nabídne mu objekt ke koupi za cenu v místě a době obvyklou, stejně tak je povinen se uchazeč zavázat uzavřít se zadavatelem kdykoliv v průběhu 5 let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na objekt na základě písemné výzvy zadavatele s kupní cenou stanovenou jako cenou obvyklou v místě a čase prodeje. Závazek uchazeče přitom bude mít povahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. Zadavatel nebude povinen platit nájemné a úplatu za poskytování facility managementu, pokud pro vady objektu, které nezpůsobil, nebude moci objekt užívat hodnotným způsobem, příp. bude mít nárok na přiměřenou slevu z nájemného a úplaty za poskytování facility managementu, pokud bude moci užívat objekt pro vady, které nezpůsobil, pouze omezeně, a to i v případě omezení užívání objektu v důsledku případu vyšší moci. Zadavatel bude povinen hradit náklady na veškerá média dodávaná do objektu (elektrická energie, plyn, teplo, vodné a stočné, telekomunikační poplatky). Administrativní činnost spojenou s řádnou a včasnou úhradou za média dodávaná do objektu bude povinen zajišťovat uchazeč v rámci administrativního řízení správy objektu při poskytování facility managementu. Zadavatel požadoval, aby součástí nabídky uchazeče, bude-li právnickou osobou, bylo prohlášení o jeho vlastnické struktuře, ze kterého bude možné identifikovat jednotlivé subjekty, které tvoří tuto vlastnickou strukturu. Uchazeč bude na základě smlouvy o plnění veřejné zakázky oprávněn požadovat přístup do objektu za účelem kontroly, zda zadavatel užívá věc řádným způsobem. Uchazeč bude povinen přenechat objekt zadavateli k užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu objekt svým nákladem udržovat. Zadavatel bude povinen oznamovat uchazeči bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má uchazeč provést za účelem odstranění případných vad objektu, bude povinen snášet omezení v užívání objektu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav objektu a udržování objektu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Nesplní-li uchazeč řádně a včas svoji povinnost udržovat objekt ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, bude zadavatel oprávněn zajistit splnění této povinnosti na vlastní

náklady a bez předchozího souhlasu uchazeče a bude oprávněn požadovat po uchazeči náhradu takto vynaložených nákladů. Stavební úpravy objektu bude zadavatel oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem uchazeče, pokud smlouva na plnění veřejné zakázky nestanoví jinak. Zadavatel bude povinen vrátit vyklizený objekt vlastníkově ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání objektu, v případě předčasného ukončení nájmu do tří měsíců od takového skončení nájmu, v případě uplynutí sjednané doby nejpozději do jednoho měsíce po uplynutí doby nájmu. Zadavatel požaduje minimálně následující smluvní pokuty pro případ nedodržení lhůty pro předání objektu ve výši 100 tis. Kč za každý den prodlení, pro případ závažného porušení povinnosti uchazeče ve výši 50 tis. Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti, pro případ méně závažného porušení povinnosti uchazeče 10 tis. Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti a pro případ porušení povinnosti uchazeče týkající se předkupního práva zadavatele ve výši 50 mil. Kč za každý jeden případ, kdy nedojde k včasnému a řádnému uzavření kupní smlouvy. Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím uhrazením nezanikne povinnost uchazeče splnit povinnost, jejíž plnění bylo zajištěno smluvní pokutou, ani právo zadavatele na náhradu škody přesahující uhrazenou smluvní pokutu. Uchazeč je oprávněn nabídnout zadavateli i vyšší smluvní pokuty a smluvní pokuty za porušení i jiných smluvních povinností. V návrhu smlouvy na plnění veřejné zakázky nesmí být obsaženo žádné smluvní omezení náhrady případné škody, za kterou uchazeč odpovídá podle obecně závazných právních předpisů. Uchazeč bude odpovídat za vady při plnění svých povinností souvisejících s poskytováním facility managementu, bude odpovídat za věcné i právní vady plnění. V návrhu smlouvy na plnění veřejné zakázky musí být obsaženo ujednání o soudním řešení sporů, o použití práva České republiky na vzájemná práva a povinnosti uchazeče a zadavatele a musí být udělen souhlas k uvedení smlouvy v centrální evidenci smluv vedené zadavatelem, která je veřejně přístupná s tím, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nebudou považovány za obchodní tajemství. Zadavatel bude oprávněn vypovědět smlouvu na plnění veřejné zakázky, dojde-li ke změně vlastnictví k objektu do 1 roku od okamžiku, kdy se o změně vlastnictví prokazatelně dozví s výpovědní lhůtou 1 rok. Výpověď smlouvy musí být písemná, naopak uchazeč nebude oprávněn smlouvu na plnění veřejné zakázky vypovědět. Zadavatel bude oprávněn odstoupit od smlouvy na plnění veřejné zakázky byl-li objekt předán ve stavu nezpůsobilém ke smlouvenému užívání, stane-li se objekt během doby nájmu, aniž by to zadavatel způsobil porušením svých povinností, nezpůsobilým ke smlouvenému užívání, stane-li se objekt neupotřebitelným, bude-li odstraněna taková část objektu, že by tím byl zmařen účel smlouvy na plnění veřejné zakázky, budou-li prostory v objektu, které jsou určeny k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závažně, na majetek uchazeče bude prohlášen konkurs nebo návrh na prohlášení takového konkursu, bude zamítnut pro nedostatek majetku, uchazeč podá návrh na vyrovnání, uchazeč vstoupí do likvidace, bude-li uchazeč v prodlení se splněním své povinnosti, která bude znamenat podstatné porušení jeho smluvní povinnosti, a to i přesto, že na toto prodlení bude zadavatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, pozbude-li uchazeč jakékoli oprávnění vyžadované právními předpisy pro provádění činností, k nimž se dle smlouvy na plnění veřejné zakázky zaváže. Uchazeč bude oprávněn odstoupit od smlouvy pouze v případech bude-li zadavatel i přes písemnou výstrahu užívat objekt nebo bude-li trpět užíváním objektu takovým způsobem, že uchazeči bude vznikat škoda nebo mu bude hrozit značná škoda, jestliže zadavatel ač upomenut, nezaplatí splatné nájemné a nebo úplatu ani do splatnosti dalšího nájemného resp. úplaty. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé straně. V případě odstoupení od smlouvy nebudou mít smluvní strany povinnost vrátit si plnění, které bylo poskytnuto před odstoupením od smlouvy. Smlouva na plnění veřejné zakázky bude moci být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě a bude moci být změněna pouze dohodou smluvních stran a rovněž v písemné formě. Uchazeč nebude oprávněn bez

předchozího písemného souhlasu zadavatele převést na třetí osobu i jakoukoliv pohledávku za zadavatelem vzniklou na základě smlouvy na plnění veřejné zakázky a toto omezení bude trvat i po skončení nájmu. Takový úkon učiněný v rozporu s tímto omezením bude považován za přičiní se dobrým mravům. Obdobně nebude oprávněn ani jednostranně započíst svoji pohledávku uchazeč za zadavatele vzniklou na základě smlouvy na plnění veřejné zakázky. Naopak zadavatel bude oprávněn jednostranně započíst své splatné pohledávky za uchazečem oproti splatným pohledávkám uchazeče za zadavatelem. Dále veřejná zakázka obsahuje ustanovení týkající se definování případu vyšší moci, práv v případě změny v osobě vlastníka objektu a také nabídkové ceny a platební podmínky. Nabídková cena bude stanovena jako cena nejvýše přípustná, musí zahrnovat veškeré náklady, jejichž vynaložení uchazeč předpokládá při plnění veřejné zakázky. Uchazeč předloží prohlášení, ve kterém uvede navržené nájemné za nájem objektu za celou dobu nájmu a navrženou výši úplaty za poskytování facility managementu za celou dobu nájmu, zvlášť uvede DPH a zvlášť cenu nájemného a úplaty za facility management včetně DPH. Nájemné a úplata budou uhrazeny od okamžiku protokolárního předání objektu zadavateli čtvrtletně zpětně, a to vždy do konce prvního měsíce následujícího kalendářního čtvrtletní bezhotovostním převodem na účet uchazeče na základě faktur – daňových dokladů vystavených uchazečem, které musí být zadavateli doručeny alespoň 21 dnů před datem splatnosti příslušné faktury. Nabídkovou cenu ve vztahu k nájemnému ve vztahu k úplatě za poskytování facility managementu je možno v průběhu plnění této veřejné zakázky překročit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. K navýšení může dojít pouze jednou ročně vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. 4. 2007. Míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměru za 12 předchozích měsíců. Nabídkovou cenu ve vztahu k nájemnému a ve vztahu k úplatě za poskytování facility managementu je možno v průběhu plnění veřejné zakázky překročit i v případě, že dojde ke změnám daňových právních předpisů, které budou mít prokazatelný vliv na výši nabídkové ceny, a to zejména v případě zvýšení sazby DPH. Nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti, podle následujících dílčích kritérií: nabídková cena – 50 %, lhůty pro předání objektu – 25 %, výměra rezervních administrativních prostor objektu – 15 %, systém smluvních pokut – 10 %. Uchazeč zpracuje nabídkovou cenu, předloží prohlášení, ve kterém uvede nabízenou délku lhůty pro protokolární předání objektu zadavateli v odpovídajícím stavu, předloží prohlášení, ve kterém uvede výměru rezervních administrativních prostor nabízeného objektu a prohlášení o systému nabízených smluvních pokut. Pokud uchazečem předložený návrh smlouvy nebude splňovat některé z definovaných podmínek, bude uchazeč vyloučen ze zadávacího řízení. Zadavatel požaduje složení jistoty ve výši 1.000.000,- Kč k zajištění splnění povinností uchazeče vyplývajících z účasti v zadávacím řízení. Lhůta pro podání nabídek činí 60 dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni uveřejnění oznámení zadávacího řízení. Nabídky mohou uchazeči doručit osobně do sídla poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky v uzavřené obálce, otevírání obálek se uskuteční v sídle zadavatele. Uchazeči budou svými nabídkami vázáni po dobu stanovenou v oznámení zadávacího řízení. Zadavatel nepřipouští variantní řešení a vyhrazuje si ověřit skutečnosti deklarované uchazečem v nabídce, a to i provedením prohlídky objektu, umožnit uchazeči do konce lhůty pro podání nabídek zpětvzetí nabídky, nehradit náklady v zadávacím řízení a nevracet uchazečům nabídky, zrušit zadání veřejné zakázky a požadovat při jednání s vybraným uchazečem provedení úprav ve smlouvě. Zadávací dokumentace byla zpracována dne 17.8.2005 a obsahuje 3 přílohy. Příloha 1 obsahuje požadované parametry objektu, příloha 2 specifikace požadovaného rozsahu facility managementu, příloha 3 znázornění geografických požadavků zadavatelem na umístění objektu.

Z nabídky žalované společnosti COPA Retail s.r.o. z 20.10.2005 soud zjistil, že se žalovaná ucházela o veřejnou zakázku – alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy. Nabídku jménem žalovaného podal jednatel společnosti Sebastian Pawlowski. Nabídka obsahuje úvodní list, kde je uveden údaj o nabídkové ceně celkové bez DPH 4.020.000.000,- Kč, s DPH 763.800.000,- Kč, cena vč. DPH 4.783.800.000,- Kč, cena za nájem objektu bez DPH 3.440.000.000,- Kč, DPH 653.600.000,- Kč, cena vč. DPH 4.093.600.000,- Kč, cena za úplatu bez DPH 580.000.000,- Kč, DPH 110.200.000,- Kč, cena vč. DPH 690.200.000,- Kč. Dále nabídka obsahuje doklad o poskytnutí jistoty – potvrzení o provedení platby 1.000.000,- Kč z účtu žalované společnosti (uchazeče) ze dne 19.10.2005. Obsahuje prohlášení o tom, že uchazeč není v likvidaci, nebyl v posledních 3 letech prohlášen konkurs ani nebyl zrušen pro nedostatek majetku, uchazeč nemá v evidenci daní daňové nedoplatky, jednatel společnosti nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin ani nedošlo k zaházení odsouzení trestného činu, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání, uchazeč nemá nedoplatek na pojistném ani na penále, na veřejné zdravotní pojištění ani na pojistném a na penále na sociálním zabezpečení, ani na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, prohlášení z 20.10.2005. Uvedené je doloženo výpisem z rejstříku trestů jednatele uchazeče Sebastiana Georga Pawlowkiho o tom, že nemá záznam v rejstříku trestů a výpisem z rejstříku trestů Filippa Henry Andrease Schrödera, který rovněž nemá záznam v rejstříku trestů, jedná se rovněž o jednatele společnosti. Z výpisu z obchodního rejstříku ze 17.10.2005 vyplývá, že uchazeč má předmět podnikání zprostředkování obchodu a služeb, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, maloobchod se smíšeným zbožím a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz. Statutárním orgánem je Sebastian Georg Pawlowski a Filipp Henry Andreas Schröder. Jednatelé společnosti jednají společně jménem společnosti, jednatel Sebastian Georg Pawlowski je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně. Společníci jsou Pawlowski AG, se sídlem ve Švýcarské konfederaci s vkladem 50.000,- Kč, který je splacen ve výši 50.000,- Kč, s obchodním podílem 50 %, kde je uvedeno zástavní právo ve prospěch společnosti AA Real Bank AG ze Spolkové republiky Německo pro pohledávku ve výši 780.000.000,- Kč podle zástavní smlouvy ze dne 16.9.2004, dalším společníkem je společnost Interco Holding GmbH, se sídlem ve Spolkové republice Německo, s vkladem 50.000,- Kč, který je splacen ve výši 50.000,- Kč s obchodním podílem 50 %. Je zapsáno zástavní právo ve prospěch společnosti AA Real Bank AG, se sídlem ve Spolkové republice Německo pro pohledávku ve výši 780.000.000,- Kč s příslušenstvím dle zástavní smlouvy ze dne 16.9.2004. Celkový základní kapitál společnosti činil 100.000,- Kč. Dále jsou přiloženy živnostenské listy vystavené uchazeči – právnické osobě na realitní činnost se vznikem živnostenského oprávnění 26.9.2005, živnostenský list z 6.10.2005. Živnostenský list z 6.10.2005 na předmět podnikání správa a údržba nemovitostí se vznikem živnostenského oprávnění k 26.9.2005, živnostenský list z 6.10.2005 na předmět podnikání zprostředkování obchodu a služeb se vznikem živnostenského oprávnění 26.9.2005. Nabídka obsahuje potvrzení společnosti AA Real Bank AG ze 17.10.2005 o tom, že uchazeč COPA Retail s.r.o. je klientem banky od roku 2004, banka poskytla financování části kupní ceny budovy ČEZ/Škoda. Společnost řádně plní své závazky vyplývající z úvěrové smlouvy a AA Real Bank AG může potvrdit, že COPA Retail s.r.o. je schopno dostát svým finančním závazkům. Z potvrzení HVB Bank Czech Republic, a.s. z 18.10.2005 vyplývá, že potvrzuje, že společnost COPA Retail s.r.o. a její společníci jsou bance známy jako klienti již několik let. Se společníky společnosti, tedy pány Sebastianem Pawlowskim a Filippem Schröderem v minulosti navázala banka obchodní vztahy prostřednictvím financování nemovitostí o objemu v řádech miliard korun. Management společnosti je kompetentní, seriózní, přísliby a závazky vůči bance byly včas dodrženy. Může se předpokládat i úspěšné provedení veřejné zakázky. Společnost má u banky

veden běžný účet. Z výpisu z katastru nemovitostí ze 17.10.2005 vyplývá, že žalovaná společnost jako uchazeč je vlastníkem budovy č.p. 35 na pozemkové parcele č. 718 a budovy č.p. 41 na pozemkové parcele č. 719 a těchto obou parcel s věcným břemene užívání 5 garážových stání budovy č.p. 37 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene s věcným břemenem práva průjezdu do garáží v domě č.p. 37 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene z 4.8. 2003 a se zástavním smluvním právem na pohledávku ve výši 780 mil. Kč s příslušenstvím obou budov a obou parcel ve prospěch AA Real Bank AG, Německo, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ke dni 24.3. 2005 na základě smlouvy ze dne 8.10.2004, to vše na LV 84 pro obec Hlavní město Praha, katastrální území Nové Město. Nabídka obsahuje prohlášení uchazeče o vlastnické struktuře společnosti – obchodní podíl 50 % Pawlowski AG, obchodní podíl 50 % Interco Holding GmbH. Dále obsahuje prohlášení uchazeče o nabídkové ceně a prohlášení uchazeče o navrhovaném nájemném a o navrhované výši úplaty za poskytování facility managementu. Další prohlášení se týká lhůty k předání objektu zadavateli ve stavu odpovídajícím všem požadovaným parametrům – 9 měsíců. Další prohlášení se týká výměry rezervních administrativních prostorů v nabízeném objektu – minimálně 1.098 m². Další prohlášení se týká smluvních pokut pro případ nedodržení stanovené lhůty pro předání objektu 1.000.000,- Kč za každý den prodlení, pro případ závažného porušení povinností uchazeče ve výši 200.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností, pro případ méně závažného porušení povinností uchazeče ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností a pro případ porušení povinností uchazeče týkající se předkupního práva ve výši 100.000.000,- Kč za každý jeden případ, kdy nedojde k včasnému a řádnému uzavření kupní smlouvy. Zbývající část nabídky tvoří návrh smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu.

Z protokolu o druhém jednání hodnotící komise ze 7.12.2005 soud zjistil, že hodnotící komise přijala jednomyslně usnesení, že uchazeč, společnost COPA Retail s.r.o. splnila kvalifikaci v rozsahu stanoveném zadávacími podmínkami, dále přijala jednomyslně usnesení, že nabídka uchazeče COPA Retail s.r.o. splňuje požadavky zadavatele stanovené v zadávacích podmínkách a nakonec přijala jednomyslně usnesení, že nabídkovou cenu uchazeče COPA Retail s.r.o. (4.020.000.000,- Kč bez DPH, 4.783.800.000,- Kč vč. DPH) není možno považovat za mimořádně nízkou ve vztahu k předpokládané ceně předmětu veřejné zakázky, která činila 4.600.000.000,- Kč bez DPH. Hodnotící komise rozhodovala ve složení Radovan Štajner, Ing. Jan Bürgermeister, Mgr. Rudolf Blažek, Ing. Martin Trnka, Ing. Miroslav Sklenář, RNDr. Petr Ďurica, CSc., Mgr. Jan Choděra, Ing. Ladislav Tomeš, Ing. Petr Benda, Ing. Kosta Dimitrov, k jednání komise byli přizváni odborníci Mgr. Pavlína Trhalová, Mgr. Nikola Šedová a Ing. Martin Skalický. Při hodnocení kvalifikace uchazeče COPA Retail, s.r.o. vycházela komise z podkladu zpracovaného poradcem zadavatele, advokátní kancelář Jansta, Kostka & spol., stejně tak vycházela i při posuzování nabídky uchazeče ze stejného podkladu vypracovaného stejnou kanceláří. Část podkladu pro posouzení nabídky uchazeče COPA Retail s.r.o., a to jeho přílohu týkající se odborného posouzení nabízeného objektu, zpracoval přizvaný odborník Ing. Martin Skalický ze společnosti Cushman & Wakefield Healey & Baker, s.r.o. Hodnotící komise byla seznámena s Ing. Martinem Skalickým z kanceláře Cushman & Wakefield Healey & Baker, s.r.o., že nabídková cena za nájem 1 m² prostor nabízených v objektu činí asi 17 Eur. Přizvaní odborníci byli jako Pavlína Trhalová a Nikola Šedová z advokátní kanceláře Jansta, Kostka & spol., ing. Martin Skalický ze společnosti Cushman & Wakefield Healey & Baker. Hodnocení nabídky uchazeče COPA Retail s.r.o. provedla komise na základě podkladu zpracovaného poradcem komise, advokátní kancelář Jansta, Kostka & spol. Popis hodnocení nabídky v jednotlivých kritériích spolu s údaji o bodových hodnotách obdržených v jednotlivých kritériích byl zachycen ve zprávě o posouzení a hodnocení nabídek v souladu s ust. § 63 zák. o veřejných zakázkách. Závěrem

hodnotící komise přijala jednomyslně usnesení, že nabídka uchazeče COPA Retail s.r.o. obdržela po provedeném hodnocení celkem 100 bodů, přičemž tuto nabídku lze ve všech dílčích kritériích považovat za dostatečně vhodnou a přijatelnou pro zadavatele a že komise na základě provedeného posouzení a hodnocení zadavateli doporučuje rozhodnout o přidělení veřejné zakázky uchazeči COPA Retail s.r.o. a uzavřít s tímto uchazečem smlouvu na plnění veřejné zakázky.

Z nájemní smlouvy uzavřené dne 27.1.2006 soud zjistil, že mezi žalobcem jako nájemcem a žalovaným jako pronajímatelem byla uzavřena Smlouva o nájmu objektu - „Škodův palác“ v Praze 1 – Novém Městě, budov č.p 35 a 41, zapsaných na LV č. 84, k.ú. Nové Město, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, k.p. Praha a o poskytování facility managementu. Smlouva byla uzavřena na základě výše uvedené nabídky žalovaného učiněné v rámci veřejné zakázky žalobce. V čl. 5 bodu 5.1. byla sjednána cena za splnění předmětu nájmu - nájemné a úplata za poskytování Facility managementu v celkové výši 4.783.800.000 Kč včetně DPH. Účastníci si dále sjednali mj. celkovou cenu bez DPH za splnění předmětu smlouvy v čl. 5.1.1. smlouvy částkou 4.020.000.000,- Kč, celkovou výši nájemného v čl. 5.2.1. smlouvy částkou 3.440.000.000,- Kč, celkovou výši úplaty za poskytování facility managementu v čl. 5.4.1. smlouvy částkou 580.000.000,- Kč, výši čtvrtletní splátky bez DPH nájemného v čl. 5.3.1. smlouvy částkou 43.000.000,- Kč, výši čtvrtletní splátky úplaty bez DPH za poskytování facility managementu v čl. 5.5.1. smlouvy částkou 7.250.000,- Kč. V bodě 5.7.1 smlouvy si sjednalo protiinflační doložku tak, že celkovou cenu za splnění předmětu smlouvy (a to jak ve vztahu k nájemnému, tak ve vztahu k úplatě za poskytování Facility managementu) je možno překročit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu, k navýšení může dojít pouze jednou ročně vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. dubnu 2007, míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměru za 12 předchozích měsíců. V bodě 10.1. smlouvy se účastníci dohodli, že se právní vztahy vyplývající ze smlouvy se řídí OZ, pokud souvisejí s nájmem objektu, a ObchZ, pokud souvisejí s poskytováním Facility managementu, ostatní vztahy se řídí ObchZ.

Z žalobcem předloženého písemného znaleckého posudku, který byl přečten jako odborné vyjádření znaleckého ústavu Trigon s.r.o. vyplývá, že obvyklé nájemné za předmětný objekt by nemělo činit 172 milionů korun ročně (bez DPH), ale cca 104 milionů korun ročně, případně i jen 89 milionů korun, cena služeb poskytovaných jako tzv. facility management by neměla činit 29 milionů korun ročně, ale jen 18 milionů korun. Z písemného znaleckého posudku předloženého žalovaným, který byl přečten jako odborné vyjádření znaleckého ústavu RSM Tacoma a.s., vyplývá, že roční nájemné k roku 2006 za předmětný objekt by se mělo pohybovat v rozpětí od 163 do 181 milionů korun (bez DPH). Soud z těchto odborných vyjádření žádný jednoznačný skutkový závěr neučinil, ale vzal je v úvahu, jak bude uvedeno později.

Soud neprováděl další navržené důkazy, neboť bylo možné rozhodnout na základě již zjištěného skutkového stavu.

Po provedeném dokazování soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná. Podle § 3074 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen NOZ, se vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před 1.1.2014 posuzují podle dosavadních právních předpisů. Práva a povinnosti ze Smlouvy o nájmu a poskytování facility managementu uzavřené mezi účastníky se tak při vzniku smlouvy řídila v souladu s § 261 odst. 6 ObchZ ustanoveními OZ upravujícími nájemní smlouvu, a to včetně ustanovení o výši nájmu (§ 671 OZ), neboť

obchodní zákoník nájemní smlouvu jako smluvní typ neupravoval. Dle § 671 OZ nájemce byl povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Výše nájemného byla ve smlouvě mezi účastníky ujednána konkrétní částkou v čl. 5.1 až 5.5 smlouvy, protiinflační doložka byla sjednána v čl. 5.7. smlouvy.

Podle § 80 o.s.ř. se určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Žaloba byla žalobcem formulována tak, že žalobce nemohl být ve věci úspěšný, když současně s žalobou předkládal soudu jako důkaz vyhotovení nájemní smlouvy z 27.1.2006, která je svým obsahem odlišná od obsahu žalobního petitu. Z obsahu nájemní smlouvy z 27.1.2006, jak již bylo uvedeno výše soud zjistil, že účastníci si sjednali celkovou cenu bez DPH za splnění předmětu smlouvy v čl. 5.1.1. smlouvy částkou 4.020.000.000,- Kč, celkovou výši nájemného v čl. 5.2.1. smlouvy částkou 3.440.000.000,- Kč, celkovou výši úplaty za poskytování facility managementu v čl. 5.4.1. smlouvy částkou 580.000.000,- Kč, výši čtvrtletní splátky bez DPH nájemného v čl. 5.3.1. smlouvy částkou 43.000.000,- Kč, výši čtvrtletní splátky úplaty bez DPH za poskytování facility managementu v čl. 5.5.1. smlouvy částkou 7.250.000,- Kč. Již jen z tohoto jediného důkazu vyplývá, že není možné určit, že smlouva uzavřená účastníky dne 27.1.2006 má jiná cenová ujednání než taková, jaká byla uvedena v této smlouvě. Uvedené platí i pro určení znění protiinflační doložky, když z bodu 5.7.1 smlouvy uzavřené účastníky dne 27.1.2006 vyplývá, že celkovou cenu za splnění předmětu smlouvy (a to jak ve vztahu k nájemnému, tak ve vztahu k úplatě za poskytování Facility managementu) je možno překročit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu, k navýšení může dojít pouze jednou ročně vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. dubnu 2007, míra inflace bude vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměru za 12 předchozích měsíců. Je tedy zřejmé, že znění bodu 5.7.1 smlouvy je odlišné od toho, co navrhuje určit žalobce. S ohledem na to, že smlouva byla uzavřena dne 27.1.2006 v uvedené podobě, není možné dle názoru soudu určit, že ustanovení čl. 5 smlouvy z 27.1.2006 zní jinak, než jak ve skutečnosti zní.

Z pohledu § 80 o.s.ř. se vlastně ani nejedná o určovací žalobu, neboť se žalobce nedomáhá určení právního poměru (vztahu) ani práva. Mezi účastníky není sporu o tom, že smlouvou z 27.1.2006 došlo ke vzniku právního poměru mezi nimi, který zahrnuje vícero vzájemných právních vztahů se vzájemnými právy a povinnostmi. Účastníci nezpochybňují platnost vzniku nájmu a vztahů týkajících se poskytování služeb spolu s nájmem, nezpochybňují ani právo žalovaného na nájemné a úhradu za služby a jemu odpovídající povinnost žalobce platit nájemné a úhrady za služby. Žalobce se v petitu žaloby domáhá, že ve smlouvě z 27.1.2006 má být soudem uvedena jiná částka nájemného a úhrady za služby, čemuž dle názoru soudu nelze vyhovět již jen z toho důvodu, že účastníky předložená smlouva z 27.1.2006 obsahuje odlišné ujednání. Obdobné platí i pro protiinflační doložku v bodě 5.7.1. smlouvy. Jinými slovy, žalobce se nedomáhá určení práva žalovaného na placení nájemného v určité výši nebo úhrady v určité výši, ale **domáhá se určení skutečnosti**, že smlouva uzavřená dne 27.1.2006 má obsahovat ustanovení žalobcem uvedeného znění, ačkoli je nesporné i v řízení prokázané, že smlouva z 27.1.2006 má jiné znění.

Žaloba nemůže být úspěšná ani při jejím posouzení jako žaloby určovací dle § 80 o.s.ř. (na základě změny formulace žaloby), neboť dle názoru soudu žalobce neprokázal naléhavý právní zájem na určení. Žalobce tvrdí, že cenová ujednání ve smlouvě jsou absolutně neplatná, plnění, které poskytnul žalovanému, je proto v části převyšující obvyklou cenu nájmu a obvyklou cenu služeb bezdůvodným obohacením žalovaného. Dle názoru soudu je tak zřejmé, že se žalobce může domáhat svého práva žalobou o plnění, kterou ve skutečnosti také podal, a není tak na místě dále (a nadbytečně) žalovat i o určení cenových ujednání smlouvy.

Názor žalobce, že výrok soudu v řízení o žalobě na plnění, není dostatečným podkladem pro chování účastníků sporu do budoucna, soud nesdílí. Podle rozhodnutí

Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 20 Cdo 2931/99 z 12.12.2001, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 85/2003, Nejvyšší soud dovodil, že pravomocný rozsudek o žalobě na určení zpravidla nevytváří překážku věci rozsouzené pro žalobu na plnění vycházející ze stejného skutkového základu (ze stejného skutku), naopak pravomocný rozsudek o žalobě na plnění vytváří z hlediska identity předmětu řízení překážku věci rozsouzené pro řízení o žalobě na určení. Podle názoru Nejvyššího soudu ČR v sobě pravomocný rozsudek o žalobě na plnění obsahuje kladné nebo záporné řešení otázky existence práva nebo právního vztahu, jež by jinak mohla být vyřešena určovací žalobou, a vychází tedy z totožného skutkového základu jako žaloba určovací. Uvedené závěry je třeba vykládat v souladu s ustanovením § 159a odst. 1 a odst. 4 o.s.ř., z nichž vyplývá, že pro další řízení jsou závazné jen výroky soudních rozhodnutí, tedy nikoli právní závěry, které jsou obsaženy pouze v odůvodnění těchto rozhodnutí. Nejvyšší soud v rozhodnutí z 25.6.2014 ve věci sp. zn. 31 Cdo 2740/2012 proto dále uvedl, že pro stanovení, zda je dána překážka věci rozsouzené pro určovací žalobu, bude významné, jakým způsobem se řešení příslušné otázky, které se týká i určovací žaloba, promítlo do samotného výroku rozhodnutí o žalobě na plnění. Pokud se řešení určité předběžné otázky v rámci řízení o žalobě na plnění „obtisklo“ do výroku rozhodnutí takovým způsobem, že tato otázka byla již spolehlivě a plně vyřešena, je tím založena překážka res iudicata pro spor o určovací žalobě.

Žalobce vymezil skutek v žalobě ze dne 16.4.2013 a jejích doplnění tak, že sjednaná cena nájmu a služeb je neplatná pro rozpor se zákonem, příp. i pro rozpor s dobrými mravy, obdobně i sjednaná protiinflační doložka, a proto uplatnil nárok na vydání bezdůvodného obohacení žalobce s tím, že se současně domáhal i určení ceny nájmu a služeb a určení jiné protiinflační doložky ve znění již podepsané smlouvy z 27.1.2006. Skutečnost, že řízení o určovacích výrocích bylo vyloučeno k samostatnému projednání, nemění nic na vymezení skutku žalobcem, který vychází z řešení otázky platnosti cenových ujednání o nájmu a službách. Je zřejmé, že vyhovění žalobě o vydání bezdůvodného obohacení, stejně tak jako zamítnutí nebo částečné vyhovění a částečné zamítnutí takové žaloby, v sobě obsahuje nezbytně i řešení otázky platnosti či neplatnosti cenových ujednání smlouvy, případně i uvedení ceny nájmu a úhrady za služby, z nichž soud, v případě byť jen částečného vyhovění žalobě, vycházel. Dle názoru soudu je proto v dané věci zcela postačující vydání rozhodnutí v řízení o vydání bezdůvodného obohacení, které pak tvoří dostatečný podklad pro další chování účastníků v rámci jejich vztahu bez ohledu na to, zda bude uvedené rozhodnutí tvořit překážku věci rozhodnuté pro jiné žaloby. Podáním žaloby na plnění je tedy řešena i otázka platnosti cenových ujednání smlouvy a určovací žaloba je tak dle názoru soudu nepřijatelná, neboť na ní není naléhavý právní zájem.

Z uvedených důvodů soud žalobu zamítl.

Nad rámec výše uvedeného soud uvádí, že posoudil kontraktační proces a dospěl k závěru, že smlouva byla uzavřena na základě výsledku veřejné zakázky, kterou zadal žalobce, který stanovil podrobné podmínky, které musejí uchazeči o veřejnou zakázku splnit. Žalovaný jako uchazeč podal nabídku, která byla vyhodnocena výběrovou komisí jako vyhovující. Proto byla s žalovaným, po splnění další podmínky (rekonstrukce objektu podle zadání žalobce) uzavřena předmětná smlouva z 27.1.2006. Soud se zabýval i platností ujednání čl. 5 smlouvy dle § 37 až 39 OZ a dospěl k závěru, že žalobce nemohl být v řízení úspěšný ohledně rozporu ujednání se zákonem nebo dobrými mravy jen na základě svého tvrzení o téměř dvojnásobné výši ceny nájmu a úhrady za služby. Z ustanovení ObchZ, OZ nebo § 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, a z judikatury nevyplývá, že by cenová ujednání nájemních či jiných smluv, v nichž je cena sjednána o 70 až 100 % vyšší než je průměrná cena na trhu, byly absolutně neplatné. Soud vyšel z tvrzení účastníků o obvyklé ceně nájemného a vzal v úvahu předložené znalecké posudky, které byly přečteny jako odborná vyjádření a které nabízejí obvyklé nájemné v rozpětí od 89 milionů korun do 181 milionů korun ročně bez DPH. Rozpor mezi uvedenými odbornými vyjádřeními soud neodstraňoval, neboť pro posouzení věci toho není třeba. Z obou odborných vyjádření

vyplývá, že sjednaná výše ročního nájemného bez DPH 172 milionů korun by mohla být maximálně o 93% vyšší než sjednané nájemné, vyjde-li z pro žalobce nejpriznivějšího, tedy z nejnižšího, odhadu obvyklého nájemného ve výši 89 milionů korun ročně. Samotná tvrzení žalobce tedy nejsou dostatečná, aby v případě jejich prokázání mohla vést k posouzení cenových ujednání (či protiinflační doložky) jako absolutně neplatných ujednání. Ani relativní neplatnosti se žalobce nemůže úspěšně domáhat, když rozpor s ust. § 2 odst. 3 zákona o cenách způsobuje neplatnost absolutní; v případě posouzení neplatnosti jako relativní neúspěch žalobce by vyplýval z důvodně žalovaným vznesené námitky promlčení, když žaloba byla podána až po uplynutí více než 7 let po uzavření nájemní smlouvy. V daném případě navíc není splněna podmínka § 2 odst. 3 zákona o cenách, podle které by měl mít žalovaný výhodnější hospodářské postavení, když soud považuje za obecně známou skutečnost, že hlavní město Praha je, s ohledem na svou velikost, majetek a rozpočet, ve výhodnějším hospodářském postavení než žalovaný či jiná společnost s obchodním jménem v řádu maximálně jednotek miliard (z účetních materiálů vyplynulo a mezi účastníky není sporu o tom, že majetek žalovaného je představován vlastnictvím předmětu nájmu, jehož kupní cena je uvedena výše ve skutkových zjištěních, a že závazky žalovaného vyplývají z úvěrové smlouvy).

Ohledně rozporu s dobrými mravy soud vzal v úvahu povahu vztahu mezi účastníky, který se řídí primárně obchodním zákoníkem, co se týká jeho vzniku, a dospěl k závěru, že v obchodních vztazích dle § 261 odst. 2 ObchZ, kde žalobce vystupoval jako samosprávná územní jednotka zabezpečující veřejné potřeby a žalovaný vystupoval jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti, by míra rozporu s dobrými mravy měla být důvodem absolutní neplatnosti smlouvy nebo její části jen zcela výjimečně, když intenzita porušení dobrých mravů by měla být mimořádná, což v daném případě dle názoru soudu není splněno. Co se týká nálezu Ústavního soudu ČR, sp.zn. IV. ÚS 1167/11, soud dospěl k závěru, že skutkové okolnosti tohoto případu jsou odlišné od těch, které uvažoval Ústavní soud v daném nálezu (nejednalo se o platnost cenových ujednání, ale o diskriminační povahu podmínky složení jistiny ve výši 5.000.000,- Kč v opakovaném nabídkovém řízení o prodeji nemovitosti), proto závěry týkající se úlohy samosprávy soud v dané věci neuplatňoval. Názory uvedené v tomto odstavci odůvodnění rozsudku jsou pouze podpůrné důvody pro zamítnutí žaloby, které jsou zmíněny jen velmi stručně pro případ, že by účastníci, příp. odvolací soud, nepovažovali zamítnutí žaloby za dostatečně odůvodněné předcházející částí odůvodnění rozsudku. V případě, že toto odůvodnění rozsudku neobsahuje vyjádření se k nějakému tvrzení, námitce či argumentaci účastníků, lze takový nedostatek snadno odstranit při případném jednání odvolacího soudu a v odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu.

O nákladech řízení rozhodl soud dle § 150 o.s.ř. Žalobce je obec, která plní podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, úkoly patřící do samosprávy hlavního města Prahy v rozsahu odpovídajícím potřebám hlavního města Prahy, spravuje záležitosti, které jsou v zájmu hlavního města Prahy a jeho občanů a dále plní i úkoly vyplývající z přenesené působnosti. Žalobce má podle zákona pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů má chránit též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech (§ 2 a § 16 uvedeného zákona). Povinností žalobce je podle § 35 téhož zákona i účelné a hospodárné využívání majetku v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti, péče o majetek, kontrola hospodaření s tímto majetkem a vedení účetnictví. Majetek hlavního města Prahy musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. Hlavní město Praha a městské části jsou povinny chránit majetek hlavního města Prahy před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení. Hlavní město Praha a městské části jsou povinny trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku práv z těchto závazků vyplývajících. Na

druhé straně je žalovaný, obchodní společnost, jejímž hlavním účelem je podnikání, tedy soustavná činnost prováděná samostatně vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. V řízení vyšlo z předložených znaleckých posudků najevo, že účastníci uzavřeli smlouvu, která zaručuje žalované cenu nájmu a služeb, která je spíše v horním pásmu cen dosažitelných na trhu, tedy nadprůměrnou cenu nájmu a služeb, vezmou-li se v úvahu obě čtená odborná vyjádření. Žalovaná si při sjednání smlouvy musela tohoto být vědoma, stejně jako toho, že žalobce jako veřejnoprávní korporace má zvláštní povahu vyplývající z právních předpisů, které stanovují žalobci povinnosti ve vztahu k občanům obce, k ochraně veřejného zájmu a k naplnění ústavních zásad o samosprávě. Stejně tak si žalovaná musela být vědoma skutečnosti, že na základě výsledku voleb, které jsou podkladem pro ustavení statutárních orgánů hlavního města Prahy, může dojít k legitimní změně názoru obce na dříve uzavřené smlouvy a k požadavku na přezkoumání těchto smluv z podnětu nově zvolených orgánů obce v souladu s jejich názorem na plnění funkce obce jako samosprávného celku. Rovné postavení účastníků v řízení nebrání soudu v tom, aby přihlédl k jejich povaze, účelu a funkci, což soud učinil, a vyvodil z toho závěr o potřebě výjimečného využití ustanovení § 150 o.s.ř. Dalším důvodem je výhodnost smlouvy pro žalovaného, neboť cena nájemného se pohybuje nad průměrem obvyklých cen. Jestliže se žalovanému podařilo v rámci svého podnikání sjednat takovou výhodnou smlouvu, je tento spor již zahrnut do rizika podnikání žalovaného, který v daném případě neuzavíral obchodní smlouvu s jiným podnikatelem, ale s obcí, tedy veřejnoprávní korporací, jejíž hlavní funkcí je sloužit svým občanům a veřejnému zájmu. Dle názoru soudu by tedy nebylo spravedlivé, aby bylo o náhradě nákladů řízení rozhodováno podle výsledku řízení (§ 142 odst. 1 o.s.ř.) a aby byla žalovanému přiznána náhrada nákladů tohoto řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku l z e podat do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení odvolání k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího. Nebude-li uložena povinnost splněna dobrovolně, lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí.

V Praze dne 30. září 2014

Mgr. Jiří Lochman, v.r.
soudce

Za správnost vyhotovení :
H. Jiráčková