



**Povinný subjekt:**

Hlavní město Praha  
Mariánské náměstí 2/2  
110 01 Praha 1

Členům RHMP a ředitelce MHMP

Naše značka      Praha  
ZK Pha 10/2016    18. 1. 2016

**Promlčení nároku na náhradu škody v kauze Škodova paláce**

Vážená paní primátorko, vážení členové Rady, vážená paní ředitelko,

v souladu s § 51 odst. 3 písm. b) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, se na Vás obracím s následující připomínkou:

Podle § 35 cit. zák. hlavní město Praha je povinno trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k **promlčení nebo zániku práv** z těchto závazků vyplývajících. Hlavní město Praha v současnosti nemá dořešenou odpovědnost za škodu způsobenou v kauze pronájmu Škodova paláce. Dvakrát předražený pronájem Škodova paláce jako sídla Magistrátu na dobu 20 let prosadil v roce 2006 primátor Pavel Bém.

Podle právní analýzy spol. Císař, Češka, Smutný z ledna 2016, kterou mi na základě mé žádosti poskytla ředitelka Magistrátu, by se mělo hl. m. Praha připojit s **žádostí o náhradu škody do trestního řízení**, neboť se blíží promlčení nároku. Na hrozbu promlčení jsem Vás již vyrozuměl dopisem ze dne 30. 10. 2015, sp. zn. ZK Pha 206/2015. Z důvodů opatrnosti bych doporučoval se připojit k nároku na náhradu škody v trestním řízení bez zbytečného odkladu již tento měsíc.

V souvislosti s tím upozorňuji na skutečnost, že Rada hl. m. Prahy nechala před problemetickým usnesením č. 39 ze dne 10. 1. 2006 zpracovat analýzu alokace pracovišť u spol. Cushman & Wakefield. V ní byla Rada upozorněna na riziko nesprávného nastavení výše nájemného a riziko spojené s kolísáním tržní hladiny nájemného. Byla jí představena možnost opce (prodloužení) nájmu (str. 148 analýzy ze dne 30. 5. 2005). Přesto tehdejší Rada neučinila nic ke zmírnění těchto rizik. Naopak schválila nepřiměřeně vysokou cenu nájemného, schválila pouze zvyšování nájemného (a nikoliv jeho přizpůsobení tržní situaci, tedy i snižování) a rozhodla o praktické nevypověditelnosti smlouvy po dobu 20 let při neměnném předraženém nájemném. Tehdejší Rada hl. m. Prahy tedy vědomě, a patrně i úmyslně, **nepostupovala s péčí řádného hospodáře** (§ 35 odst. 1 cit. zákona).

Magistrát, odbor služeb, dopisem č. j. MHMP-1401497/2015 ze dne 7. 8. 2015, mne vyrozuměl, že neexistuje dokument, ze kterého by byl patrný **způsob stanovení předpokládané ceny veřejné zakázky** podle zákona č. 40/2004 Sb. Vyčíslení předpokládané ceny zakázky bylo údajně součástí dodávky advokátní kanceláře Jansta & Kostka, uzavřené s JUDr. Miroslavem

Janstou dne 4. 4. 2005, č. POS/66/01/000113/2005. Smlouva s advokátem byla uzavřena na dobu neurčitou a nedohledal jsem žádné údaje o jejím skončení. Mám tedy za to, že stále trvá. Bez ohledu na trvání smlouvy navrhuji, abyste advokáta oslovili s žádostí o vydání kopie advokátního spisu podle § 25 odst. 1 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, resp. čl. 10 odst. 4 usnesení představenstva České advokátní komory č. 1/1997 Věstníku, kterým se stanoví pravidla profesionální etiky. Advokát by je měl mít k dispozici, neboť podle usnesení č. 9/1999 představenstva ČAK, čl. 3, by je měl uchovávat po dobu 5 let od ukončení poskytování právních služeb. Vzhledem k rozsahu zakázky by si měl advokát způsob stanovení ceny i pamatovat a sdělit ho na výzvu Magistrátu.

Podle str. 19 zadávací dokumentace k veřejné zakázce na *Alokaci pracovišť* se měla pro hodnocení nabídek použít bodová metoda podle vyhlášky 240/2004 Sb. (Takto vyhlášku vydal JUDr. Pavel Němec, který byl podle pozdějších rozhodnutí soudů spolu se státním zástupcem Liborem Grygárkem označen jako člen justiční mafie.) Do výběrového řízení přišla pouze jediná nabídka spol. COPA Retail, k. s., vlastněné Sebastianem Pawlowským, pražským developerem a známým Pavla Béma. Bodovací metoda podle citované vyhlášky při jediné nabídce zákonitě vedla k tomu, že jediná nabídka spol. COPA Retail, k. s., byla bez dalšího prohlášena za ekonomicky výhodnou, ačkoliv reálně byla **dvakrát předražená**. Protřednictvím citované vyhlášky došlo tedy k porušení zákona o zadávání veřejných zakázek a akceptaci ekonomicky nevýhodných, předražených nabídek.

Zadávací podmínky byly v tomto konkrétním případě nastaveny tak, že byly advokátní kanceláři připraveny **na míru jediné firmě** (což mi naznačovala i nejmenovaná osoba, která v té době na Magistrátu pracovala). Je to zcela evidentní např. z přílohy k podkladu pro posouzení nabídky zpracovaném advokátní kanceláří Jansta & Kostka (viz příloha), kde jsou vypočteny jednotlivé technické parametry, přičemž v 7 z 13 je nabídka uchazeče totožná se zadávací dokumentací anebo se liší o méně než 2 %! Nabídka podivuhodně přesně vyhovuje např. následujícím kritériím: počet ředitelských pracoven, počet místností vedoucích pracovníků, místnosti pro administrativního pracovníka, podlahovou plochu zasedacích místností, prostor pro stravování a zázemí pro ostatní pracovní místa. Počet budov připadajících v úvahu byl ještě dále zúžen tím, že budova musela být mezi několika bloky budov v docházkové vzdálenosti do 5 minut. Není známa žádná další budova, která by takto přísná kritéria naplňovala. Z hlediska hlavního města Prahy, jemuž radily společnosti Cushman & Wakefield a Jansta & Kostka (nikoliv primárně z hlediska zájemce, byť ten mohl být záměru též účasten) šlo o **zásadně nevýhodné rozhodnutí**, za které plně zodpovídá tehdejší Rada Pavla Béma (ODS). V tehdejší Radě byla ODS v koalici s ČSSD, jejíž premiér Ing. Jiří Paroubek zakázku podle zákona č. 40/2004 Sb. schvaloval.

Ze zadávacích podmínek veřejné zakázky na *Alokaci pracovišť* vyplývá, že nabízený objekt musel mít minimální podlahovou plochu 18018 metru čtverečních (podrobně členěno na jednotlivé typy pracovišť). Při maximální ceně stanovené v zadávací dokumentaci ve výši 3,44 mld. Kč činí přepočtená maximální cena 796 Kč/m2/měsíc za poptávanou budovu v centru města. Přitom z analýzy Cushman & Wakefield vyplývá (str. 173 a násl.) tržní nájemné srovnatelných kancelářských prostor v roce 2005 v budovách ve vlastnictví hl. m. Prahy ve výši 330-360 Kč/m2/měsíc (v Jámě, Praha 1), 330-360 Kč/m2/měsíc (Cihelná, Praha 1), tedy **nájemné více než dvakrát menší**! Rada hl. m. Prahy tedy mohla a měla stanovit předpokládanou cenu za zakázky v přibližně poloviční výši. Měla do smlouvy zakotvit možnost např. 2leté výpovědní lhůty

bez udání důvodu oproti schválené nevypověditelnosti. Měla při takto dlouhodobém nájmu dát do smlouvy možnost snížení nájemného, pokud klesnou průměrné ceny na realitním trhu, což se v období kolem roku 2009 také stalo. Tímto svým jednáním Rada hl. m. Prahy vedená Pavlem Bémem v roce 2006 způsobila Praze škodu ve výši stovek milionů až miliard korun. Lze shrnout, že jde o v podstatě stejný princip drancování pražského rozpočtu jako v kauze Opencard, na který jsem vás upozornil dopisem ze dne 29. 9. 2015, sp. zn. ZK Pha 147/2015.

Advokátní kancelář Jansta & Kostka, která měla podkladové materiály Cushman & Wakefield, byla podle uzavřené smlouvy ze dne 4. 4. 2005, č. POS/66/01/000113/2005, povinna hájit zájmy hl. m. Prahy jako klienta a vyhotovit zadávací dokumentaci v jeho prospěch. Pokud způsobila škodu při poskytování právních služeb, nese za ni majetkovou odpovědnost. Protože nájem byl zjevně předražený, musela být chyba buď na straně advokáta **JUDr. Miroslava Jansty**, který připravil a provedl soutěž takovým způsobem, že výsledkem byl ekonomicky nevýhodný nájem, nebo na straně Rady hl. m. Prahy vedené **MUDr. Pavlem Bémem**, která o takto nevýhodně vybraném nájmu rozhodla, anebo na obou z nich v jejich součinnosti.

Navrhuji, aby současná Rada hlavního města Prahy věc řádně prošetřila, určila konkrétní odpovědnost za učiněná rozhodnutí a **uplatnila nároky vůči konkrétním osobám**, jak jsem je výše popsal, a to s ohledem na možnost promlčení co nejdříve. Upozorňuji, že v jiné věci (viz citovaná kauza *Opencard I.*) hl. m. Praha uplatnilo nárok na náhradu škody vůči obžalovanému, ale kvůli formálním nedostatkům byl zamítnut. Proto velmi doporučuji, aby Praha dále zachovala zastoupení advokátní kanceláří, která má patřičnou odbornost a nese za své jednání majetkovou odpovědnost.

Vzhledem k důležitosti kauzy pronájmu Škodova paláce a skutečnosti, že jde o **vyhrazenou působnost** Rady § 68 odst. 2 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., Vás žádám o projednání výše uvedeného návrhu na nejbližším jednání Rady hl. m. Prahy, na které lze v souladu s pravidly pro jednání Rady materiál zařadit. Vzhledem k tomu, že jste se dosud nevyjádřila k mým doporučením v kauze *Opencard I.* v dopise ze dne 29. 9. 2015, ale zaslala jste pouze obecný dopis k jednomu dílčímu doporučení, žádám Vás o konkrétní odpověď po projednání Radou hl. m. Prahy a následné průběžné informování.

**Žádám o doručování do datové schránky 4memzkm.**

S pozdravem

Mgr. Bc. Jakub Michálek  
nar. 6. 2. 1989  
bytem Zenklova 841/193  
zastupitel hl. m. Prahy