



Obvodní státní zastupitelství pro
Prahu 1
nábř. Edvarda Beneše 627/3
118 00 Praha

Naše značka Praha
ZK Pha 13/2016 11. 3. 2016

—

Oznámení o skutečnostech nasvědčujících spáchání trestného činu

Vážený,

zjistil jsem informace, které ve mně vyvolávají podezření, že ze strany členů rady městské části Praha 1 (dále jen „rada“) došlo minimálně ke spáchání trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti podle § 221 odst. 1, 2 písm. b) trestního zákoníku, případně trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 odst. 1, 2 písm. b) trestního zákoníku. Proto podávám toto oznámení a **v souladu s § 158 odst. 2 trestního řádu žádám o vyrozumění o učiněných opatřeních do jednoho měsíce od oznámení.** Všechny mně známé informace jsou shrnuty na následujících řádcích a v přílohách. Pro jistotu dodávám, že ačkoliv jednotlivé informace odtržené od sebe nemusejí vyznívat až tak podezřele, všechny pohromadě dle mého názoru jasně naznačují, že k trestným činům opravdu došlo.

Nepřiměřeně nízké nájemné

Rada usnesením č. UR12_1131 ze dne 24. srpna 2012 schválila uzavření nájemní smlouvy na nebytové prostory v domě č.p. 618, k.ú. Staré Město, Dlouhá 14 s obchodní společností MORGENSTERN s.r.o., IČ 27566579 (viz přílohu č. 1). Nájemní smlouva se týká nebytové jednotky číslo 618/101 v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží s výměrou 998,2 m², přičemž výše nájemného činí 2,1 milionů Kč za rok nebo také 2100 Kč/m²/rok (viz další usnesení rady v příloze č. 2). Druhou smluvní stranou byla smlouva podepsána 12. března 2013 (viz nájemní smlouvu v příloze č.3).

Výše nájmu 2100 Kč/m²/rok pro takovýto typ prostoru v centru Prahy je již na první pohled reativně nízká. Pro srovnání například hl. m. Praha ve stejné ulici pronajímá restauraci společnosti Abacante s.r.o. za 5087 Kč/m²/rok, na Náměstí Franze Kafky restauraci společnosti BAFF s.r.o. za 11 459 Kč/m²/rok, v ulici Opletalova restauraci společnosti MLR Group s.r.o. za 4257,20 Kč/m²/rok, v ulici Melantrichova společnosti Rozeta Praha s.r.o. za

5344,77 Kč/m2/rok a společnosti Prague Concept s.r.o. za 20 767,22 Kč/m2/rok, v ulici Celetná společnosti ZEMĚDĚLSKÁ A.S. za 2700 Kč/m2/rok, v ulici Na Poříčí společnosti Nyktaj s.r.o. za 3470,14 Kč/m2/rok atd. (přehled všech nájmu restaurací na Praze 1 od Magistrátu hl. m. Prahy je uveden v příloze č. 6).

Výše zmíněné srovnání je však pouze ilustrační. Důležitější je, že rada svým usnesením č. UR14_0830 ze dne 10. června 2014 umožnila společnosti MORGENSTERN uzavírat smlouvy o spolupráci s jednotlivými prodejci zboží, tedy de facto podnájem částí nebytového prostoru těmto prodejcům (viz usnesení rady č. UR14_0830 ze dne 10. června 2014 v příloze č. 4, případně dodatek nájemní smlouvy v příloze č. 5). Tím pádem umožnila tento relativně velký prostor rozdělit na několik menších restaurací či prodejen, které MORGENSTERN může dále de facto podnájemovat dalším prodejcům, a zvýšila tak jeho výtěžnost. Zde je potřeba poznamenat, že rada do smlouvy v návaznosti na tento krok vůbec nezakotvila informační povinnost nájemce vůči městské části Praha 1 (dále jen „městská část“), tedy aby MORGENSTERN musel městskou část informovat (pravidelně nebo na vyžádání) o tom, kolik peněz od těchto prodejců vybírá za to, že v místě mohou prodávat své zboží. **Tím městská část i veřejnost přišla o možnost kontrolovat, zda výše nájmu odpovídá tržní výši nájmu a tedy zda městská část nakládá s nebytovým prostorem s péčí řádného hospodáře.** Zakotvení povinnosti předávat informace o podnájemech (ačkoliv v tomto případě se přenechání části prostor jiné osobě neoznačuje jako podnájem, nýbrž se realizuje skrze smlouvy o spolupráci) přitom městská část použila např. u pronájmu domu na adrese Václavské náměstí 43, takže nemůže tvrdit, že v tomto případě tak neučinila nedopatřením.

Dle smlouvy o spolupráci jednoho z bývalých prodejců (dále jen „anonymní prodejce“) v Dlouhé 14, kterou zasílám v anonymizované podobě (viz přílohu č. 11), **tento prodejce platil MORGENSTERNu částku zhruba 18 000 Kč/m2/rok jako minimální částku** a k ní další procenta tržeb. Smlouvu poskytují v anonymizované podobě, protože anonymní prodejce má vzhledem k vazbám jednatele společnosti MORGENSTERN strach o své budoucí podnikání v Praze. Je ale ochoten orgánům činným v trestním řízení potvrdit zde zmíněné skutečnosti, pokud ho k tomu vyzvou.

Je samozřejmě potřeba brát v potaz, že podle smlouvy o spolupráci existují společné prostory pro všechny prodejce o výměře 560,7 m2. Tím pádem ale zbývá cca 440 m2 plochy k pronajmutí jednotlivým prodejcům. Pokud by všem prodejcům MORGENSTERN účtoval obdobnou částku jako anonymnímu prodejci, znamenalo by to **čistý měsíční výnos z podnajímaní zhruba 485 000 Kč** (po odečtení platby městské části). Tuto částku (dokonce i vyšší) potvrzuje orientační přehled, který mi anonymní prodejce předal. Tyto informace si bohužel nemůžu nijak ověřit, protože vzhledem k výše uvedenému městská část „podnájemní smlouvy“ (smlouvy o spolupráci) po MORGENSTERNu nijak nevyžaduje. MORGENSTERN navíc zatím nezveřejnil účetní závěrku za rok 2015, z které by bylo možné něco vyčíst. Musím se proto spolehnout na tvrzení anonymního prodejce. MORGENSTERN tak dle mně známých informací na podnajímaní vydělává zhruba 6 milionů Kč ročně, protože přes 8 milionů Kč vybere od prodejců a 2,1 milionů Kč platí městské části.

Je úkolem rady (jakožto subjektu, který v této oblasti činí rozhodnutí) zajistit, aby majetek města svěřený městské části byl využíván hospodárně (vyplývá to mimo jiné z § 35 odst. 1 zákona o hl. m. Praze). **Pakliže rada zmiňovaný nebytový prostor pronajala za cenu nižší než komerční (za cenu odvozenou z předchozího smluvního vtahu, který ale byl podstatně**

odlišný – v prostoru prodávaly základní potraviny, velká část prostor nebyla využitelná k podnikání a jednotlivé části prostoru se nepodnájmaly) a navíc si ani nevyjednala možnost, jak zjistit výši komerčního nájemného (to znamená zakotvit informační povinnost MORGENSTERNu vůči městské části v oblasti výše plateb vybíraných od prodejců), mám za to, že minimálně z hrubé nedbalosti (ne-li úmyslně) porušila důležitou povinnost při správě cizího majetku. Nelze přitom například namítat, že výše nájmu je pod komerční cenou proto, že nájemce majetek městské části zhodnotil nějakou vlastní investicí, protože povinnost nájemce zhodnotit majetek nijak z nájemní smlouvy nevyplývá. Jak bude uvedeno dále, nájemce ve skutečnosti majetek znehodnotil.

Fakt, že při rozhodování o pronájmu prostor vybrala rada nejvyšší ze 4 došlých nabídek a proběhla tak jakási „soutěž“ (viz důvodovou zprávu k usnesení rady č. UR12_1131 v příloze č. 12), nehraje vzhledem ke zde uvedeným informacím roli.

Ušlý nájem na počátku nájemního vztahu

Další problematickou oblastí je ušlý nájem na počátku nájemního vztahu. Jak jsem již výše uvedl, rada schválila uzavření nájemní smlouvy 14. srpna 2012. Ve stejném usnesení zároveň uložila starostovi, aby smlouvu uzavřel do 27. září 2012 (viz přílohu č. 1). Smlouva ale ve skutečnosti byla uzavřena až 12. března 2013 (viz přílohu č. 3). **To znamená, že došlo k prodlevě minimálně 5 měsíců, během kterých městská část přišla o 875 000 Kč v ušlých ziscích způsobených neplacením schváleného nájemného (ve skutečnosti jsou ušlé zisky vzhledem k výše zmíněnému ještě vyšší).** Tímto dle mého názoru rada také z hrubé nedbalosti (ne-li úmyslně) porušila důležitou povinnost při správě cizího majetku.

Nelogické odpuštění nájemného za provedení nezákonné stavby

Jak vyplývá z předběžného opatření Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 2. září 2014, č.j. 19 Nc 204/2014-9 (viz přílohu č. 7), ke konci července 2013 začal MORGENSTERN skrze jiného dodavatele provádět stavební práce v Dlouhé 14. **Tyto stavební práce nicméně neměly příslušné souhlasy a tudíž byly nelegální** (pro podrobné shrnutí viz příložené předběžné opatření, které zde nebudu duplikovat). V čl. 8.1 nájemní smlouvy městské části s MORGENSTERNem přitom (logicky) jasně stojí, že „změny nebytového prostoru je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze v souladu s platnými právními předpisy a technickými normami“ (viz přílohu č. 3). **MORGENSTERN tedy vykonáním těchto stavebních prací jasně porušil nájemní smlouvu.** Navíc tím potenciálně znehodnotil majetek městské části, protože nelegální stavbu bude pravděpodobně někdo muset odstranit a objekt navrátit do původního stavu (případně zaplatit nějakou pokutu).

Městská část měla MORGENSTERN za porušení nájemní smlouvy potrestat. Namísto toho ale rada naopak společnost bezdůvodně zvýhodnila, a to odpuštěním nájemného za sedm měsíců, tedy částky 1 225 000 Kč (viz přílohu č. 4). V důvodové zprávě usnesení rada ospravedlňuje nelegální kroky MORGENSTERNu a vlastníky bytových jednotek, kteří nevyslovily s rekonstrukcí souhlas, kritizuje („přes veškeré snahy neustále dochází k bránění ze strany některých vlastníků bytových jednotek“). Usnesení soudu ohledně neoprávněného

zásahu nájemce nebytového prostoru do společných částí domu, rozhodnutí Hygienické stanice HMP o překračování povolených limitů hluku při provozování nebytového prostoru, a zejména rozhodnutí odboru stavebního řádu MHMP o nelegálních stavebních úpravách provedených nájemcem nebytového prostoru dávají naopak za pravdu poškozeným spoluvlastníkům bytových jednotek.

Touto poskytnutou úlevou rada dle mého názoru také porušila povinnost při správě cizího majetku, a to tentokrát úmyslně.

Výše uvedený přístup rady je dle mého názoru také vhodný dát do kontrastu s přístupem k jinému nájemci ve vedlejší ulici, který je popsán v následujícím článku: *Boj o bistro. Někdo po nás chtěl peníze, tvrdí majitel. Praha 1 úplatek odmítá* <http://jdem.cz/b8b735>. Jedním z mála oficiálních důvodů pro ukončení nájmu podle článku je, že nájemce bez souhlasu městské části provedl v nebytových prostorech úpravy, ke kterým neměl povolení. Ačkoliv dle článku k nim povolení měl, je zřejmé, že rada některým nájemcům nelegální stavební práce trpí (ba je dokonce podporuje) a dalším ne, což je podezřelé.

Výše škody

Výši škody způsobené městské části nejsem schopen přesně určit, a to vzhledem k tomu, že nevím, jaký je reálný rozdíl mezi nájemným zaplaceným MORGENSTERNem městské části a penězi vybranými od prodejců. Pakliže jsou informace mně sdělené anonymním prodejcem správné, mohlo by se jednat o částku převyšující 5 milionů Kč. K tomu je potřeba připočíst výše zmíněnou částku 865 000 Kč (ušlý nájem na počátku nájemního vztahu) a 1 225 000 Kč (nájem ušlý jeho nelogickým odpuštěním), tedy dohromady se jedná o více než 7 milionů Kč.

Vazby mezi členem rady a zvýhodněným podnikatelem

Výše popsané skutečnosti jsou o to podezřelejší, že radní městské části Praha 1 pro oblast majetku Daniel Hodek je dobrým známým jednatelem MORGENSTERNu Alexeyem Budarinem. Ten totiž Danielu Hodkovi jakožto předsedovi výboru pro správu majetku a majetkové podíly zastupitelstva hl. m. Prahy dělal sekretáře (viz přílohu č. 8). (Někdy na začátku března 2016 ovšem ze stránek Magistrátu zmizel, takže mu pravděpodobně tato funkce odpadla.) Alexey Budarin byl jednatelem MORGENSTERNu mezi lety 2006 až 2010 a pak od 4. září 2014 až do současnosti (viz údaje v obchodním rejstříku). Ve věci pronájmu nebytových prostor v Dlouhé 14 od městské části figuruje již od počátku, je podepsán u žádosti o pronájem (viz přílohu č. 3, str. 20).

Z výše uvedených informací tedy vyplývá, že Daniel Hodek se dobře zná s jednatelem MORGENSTERNu, takže velmi pravděpodobně ví o tom, jak se MORGENSTERNu daří.

Nečinnost úřadu při odstraňování nelegální stavby

Jak je uvedeno již výše (pro další potvrzení lze odkázat i na usnesení Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 1. prosince 2015, č. j. 34 EXE 2966/2014-149, v příloze č. 9), nájemce provedl

na pronajatém majetku nelegální stavbu. **Ačkoliv odbor výstavby Prahy 1 (stavební úřad) musel o této nelegální stavbě vědět více než rok, nezačal řízení o odstranění stavebních úprav** (podrobněji viz usnesení odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy v příloze č. 10). Dalo by se tak říci, že spolu s politickým vedením městské části nájemce „kryje“.

Možní pachatelé

Pachateli výše uvedených trestných činů jsou dle mého názoru členové rady, kteří hlasovali pro umožnění de facto podnájmu prostor v Dlouhé 14, aniž by do smlouvy s nájemcem zanesli povinnost poskytnout městské části uzavřené smlouvy o spolupráci. Dle mého názoru ve zvýšené míře nese odpovědnost za škodu vzniklou městské části radní Daniel Hodek, který je známým Alexey Budarina a nejspíše věděl o výrazných rozdílech mezi nájemným vybraným městskou částí a „podnájemným“ vybraným nájemcem. Možným pachatelem může být i samotný Alexey Budarin, a to v případě, že trestný čin spolu s nějakým radním naplánoval.

Důkazy a svědci

Všechny mně dostupné důkazy jsou uvedeny v tomto oznámení a v přílohách. Dalšími listinnými důkazy mohou být například **smlouvy o spolupráci s prodejci či příjmy a výdaje na účtu MORGENSTERNu č. 3404038359/0800, vedeného u České spořitelny**. Jako svědky k výsledku doporučuji předvolat Ing. Pavla Mánka, předsedu výboru SVJ Dlouhá 14, za spoluvlastníky bytové části domu, a osoby zodpovědné za provoz prodejen v Dlouhé 14 dle níže uvedeného seznamu.

Přílohy

Seznam mně známých (i bývalých) prodejců zboží v Dlouhé 14

- Kunratická stodola (France Gastronomie s.r.o.)
- Moje Kredenc (REGON, s.r.o.)
- Blue Fjord (Blue Fjord s.r.o.)
- Global Wines (Global Wines, s.r.o.)
- Kebab.cz (NURPAN s.r.o.)
- Food Story (Homelove food s.r.o.)
- Řeznictví - uzenářství Francouz, s.r.o.
- viz též přílohu 4

Ostatní přílohy

1. Usnesení rady městské části Praha 1 č. UR12_1131
2. Usnesení rady městské části Praha 1 č. UR12_1179
3. Nájemní smlouva

4. Usnesení rady městské části Praha 1 č. UR14_0830 včetně důvodové zprávy
5. Dodatek k nájemní smlouvě
6. Přehled nájmu restaurací na Praze 1 od Magistrátu hl. m. Prahy
7. Předběžné opatření
8. Screenshot z internetových stránek hl. m. Prahy (praha.eu)
9. Zamítnutí návrhu na zastavení exekuce
10. Usnesení odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy
11. Anonymizovaná smlouva o spolupráci

Adam Zábranský
nar. 28. 12. 1993
bytem Zbynická 6, 153 00 Praha 16