

# Tisk: 1354

k problematice zástavního práva váznoucího na nemovitosti Jungmannova - Charvátova

**Obsah materiálu:**

1. Návrh usnesení
2. Důvodová zpráva a její přílohy

**Předklad na základě:**

**Projednáno s:**

**Přizvat:**

Mgr. Sedlatý - AK Jansta, Kostka a spol.

**Zpracoval:**

ředitel RED MHMP



**Předáno k připomínkování dne:**

**Předkládá:**

ředitel MHMP



**Zpracováno dne:**

28.2.2006

**Hlavní město Praha**  
**RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY**  
**U S N E S E N Í**

Rady hlavního města Prahy

číslo  
ze dne

*k problematice zástavního práva váznoucího na nemovitosti Jungmannova - Charvátova*

**Rada hlavního města Prahy**

- I. bere na vědomí**  
Informaci o problematice zástavního práva váznoucího na nemovitosti Jungmannova - Charvátova, která tvoří přílohu č. 1 důvodové zprávy
- II. ukládá**  
**1. řediteli MHMP**  
1. předložit RHMP návrh řešení vyplývající ze zpracovaných právních stanovisek

Termín: 21. 3.2006

MUDr. Pavel Bém  
primátor hl.m. Prahy

Ing. Jan Bürgermeister  
náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: ředitel MHMP  
Tisk: 1354  
Provede: ředitel MHMP  
Na vědomí: odbory MHMP

## **Důvodová zpráva**

Tento materiál je předkládán Radě hlavního města Prahy na základě vzniku nových skutečností souvisejících s Alokací pracovišť MHMP. Touto novou skutečností je vznik, resp. navýšení zástavního práva k objektu Jungmannova – Charvátova. Radě hlavního města Prahy je předkládána Informace o problematice zástavního práva váznoucího na nemovitosti Jungmannova – Charvátova, která se nastiňuje celkový vývoj a zabývá se především zástavním právem, včetně jeho možného dopadu, který je řešen v právních stanoviscích. Informace je přílohou důvodové zprávy.

## **Informace o problematice zástavního práva váznoucího na nemovitosti Jungamnova – Charvátova**

**Chronologický celkový vývoj „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“** (pozn. údaje uvedené kurzívou jsou údaje, které nebyly zadavateli, resp. Hlavnímu městu Praze známy až do 22.2.2006):

- **prosinec 2004** - zpracována „Analýza současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst MHMP“ odbornou firmou,
- dne **22.2.2005** Rada hl.m. Prahy vzala „Analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst MHMP“ svým usnesením č. 0206 na vědomí a současně uložila řediteli MHMP zajistit dopracování analýzy o posouzení dislokace organizací zřízených městem a společnostmi založených městem, které sídlí v budovách, které jsou v majetku hlavního města Prahy a užívají je na základě nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce nebo je mají svěřeny do správy, resp. organizací, které si pro svou činnost najímají prostory,
- **květen 2005** - dopracována Analýza, a to o analýzu „Relokace některých pracovních míst Magistrátu hlavního města Prahy a vybraných organizací – analýza vybraných organizací, upřesnění vstupních dat a nastavení parametrů potřebných pro realizaci dislokace“,
- **červen 2006** - zpracovány Zásady zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“,
- dne **21. 6. 2005** vzala Rada hlavního města Prahy svým usnesením č. 0913 na vědomí předloženou analýzu „Relokace některých pracovních míst MHMP a vybraných organizací“. Současně tímto usnesením Rada hlavního města Prahy schválila základní zásady zadání veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ a uložila řediteli MHMP organizačně zajistit zadání veřejné zakázky a předložit Radě HMP návrh na přidělení veřejné zakázky,
- **červenec – srpen 2005** - rozpracování Zásad do zadávací dokumentace k veřejné zakázce,
- dne **19.7.2005** Rada hl.m. Prahy svým usnesením č. 1080 navrhla zástupce za hlavní město Prahu jako členy a náhradníky hodnotící komise (příloha č. 1) a požádala vládu ČR o ustavení hodnotící komise veřejné zakázky,
- **22.8.2005** byla veřejná zakázka na služby „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ zahájena oznámením otevřeného řízení na centrální adrese pod evidenčním číslem 50012165,
- **9.11.2005** vláda ČR ustavila hodnotící komici na návrh ministra pro místní rozvoj,
- **16. listopadu 2005** se uskutečnilo první jednání hodnotící komise,
- **6. prosince 2005** – společnost *COPA Retail, s.r.o.* uzavřela s *Aareal Bank AG* úvěrovou smlouvu, kterou navyšovala úvěr na 1 540 000 000,- Kč,

- **6. prosince 2005** - společnost *COPA Retail, s.r.o.* uzavřela s *Aareal Bank AG* Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem (dosud nebylo rozhodnuto o povolení vkladu do katastru nemovitostí),
- **7. prosince 2005** se konalo další jednání hodnotící komise, kde byla vyhodnocena kvalifikace uchazeče a posuzována obsahová úplnost nabídky, včetně návrhu smlouvy. V souladu s tímto vyhodnocením doporučila hodnotící komise jednohlasně přidělit veřejnou zakázku jedinému uchazeči *COPA Retail, s.r.o.*,
- **leden 2006** – Analýza „Objekt Jungmannova – Charvátova – hodnocení z hlediska kritérií výběrových podmínek relokace vybraných administrativních funkcí MHMP,
- dne **10.1.2006** vzala Rada hl.m. Prahy usnesením č. 0039 na vědomí informaci o průběhu otevřeného zadávacího řízení vyhlášeného na veřejnou zakázku na služby „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ a rozhodla na základě doporučení hodnotící komise o přidělení veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ uchazeči *COPA Retail, s.r.o.*,
- dne **11.1.2006** bylo vybranému uchazeči *COPA Retail, s.r.o.* doručeno Rozhodnutí zadavatele o přidělení veřejné zakázky,
- **24.1.2006** – právní posouzení od advokátní kanceláře Strnad, Javornická a partneři k návrhu na rozhodnutí rady hlavního města Prahy o přidělení veřejné zakázky „Alokace pracovišť MHMP“, který zadal předseda kontrolního výboru ZHMP JUDr. Hoffman (příloha č. 1 této Informace),
- dne **27.1.2006** byla uzavřena smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu mezi hl.m. Prahou a společností *COPA Retail, s.r.o.*,
- dne **27.1.2006** byl uzavřen dodatek č. 1, kterým byly dojednány některé výhody pro zadavatele, tj. pro hl.m. Prahu, resp. právo na slevu z nájmu ve výši 7 500 000 Kč ročně,
- dne **27.1.2006** udělil ředitel MHMP v souladu se smlouvou souhlas se zajišťovacím postoupením pohledávek společnosti *COPA Retail, s.r.o.* na základě její žádosti,
- dne **22.2.2006** obdrželo hl.m. Praha Oznámení pronajímatele o zajišťovacím postoupení pohledávek a prohlášení nájemce, kterým byl zároveň poprvé informován od pronajímatele, že uzavřel s *Aareal Bank AG* dne 6.12.2006 úvěrovou smlouvu a smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem.

## **Zástavní právo**

Vzhledem k tomu, že byly zjištěny nové skutečnosti, které se vážou k veřejné zakázce „Alokace pracovišť MHMP“ a následně k uzavřenému smluvnímu vztahu, je třeba uvést následující skutečnosti:

Hodnotící komise, která na svém jednání dne 7.12.2006 vyhodnocovala kvalifikaci uchazeče a posuzovala obsahovou úplnost nabídky měla k dispozici nabídku společnosti *COPA Retail, s.r.o.* podanou dne 21.10.2005, jejíž součástí byl také výpis z katastru nemovitostí. Z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí bylo zřejmé, že na hodnocené nemovitosti vázne zástavní právo ve prospěch *Aareal Bank AG* zajišťující úvěr ve výši 780 000 000,- Kč a budoucí pohledávky také ve výši 780 000 000,- Kč.

Hodnotící komise tedy při hodnocení a posuzování nabídky byla s výše uvedenou skutečností seznámena. Vzhledem k tomu, že se tato skutečnost nevztahovala v samotnému hodnocení a posouzení nabídky, neměla tato informace zásadní vliv na samotné hodnocení komise.

Skutečností však zůstává, že hodnotící komise, stejně tak jako Rada hlavního města Prahy neměla informace o tom, že byl ze strany společnosti COPA Retail, s.r.o. navýšen u Aareal Bank AG úvěr, a to na výši 1 540 000 000,- Kč (výše budoucích pohledávek může pravděpodobně činit až 3 000 000 000,- Kč). Současně pak neměla informace o skutečnosti, že v souvislosti s tímto úvěrem došlo k navýšení zástavního práva k uvedené nemovitosti. Uvedené smlouvy tj. Úvěrová smlouva a Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem jsou ze dne 6.12.2006. O této skutečnosti společnosti COPA Retail, s.r.o. zadavatele tj. hlavní město Prahu neinformovala a stejně tak hlavní město Praha nemohlo tuto informaci získat z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, protože do doby uzavření smlouvy, stejně tak jako do současnosti, tj. k 26.2.2006 nebylo rozhodnuto ze strany Katastru nemovitostí o povolení vkladu zástavního práva k uvedené nemovitosti.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, které se hlavní město Praha oficiálně dozvědělo dne 22.2.2006 bylo zadáno zpracování právního stanoviska Advokátní kanceláři Jansta, Kostka a spol. , které tvoří přílohu č. 2 této Informace.

Pro zaručení objektivitu posouzení vzniklé situace bylo zadáno zpracování právních stanovisek odboru LEG MHMP, které tvoří přílohu č. 3 této Informace a advokátní kanceláři Weil, Gotshal a Manges, v.o.s., které tvoří přílohu č. 4 této Informace.

Z vypracovaných právních stanovisek vyplývá, že zvýšení výše zástavního práva na nemovitost Jungmannova – Charvátova nemá žádný zásadní vliv na realizaci nájemního vztahu podle smlouvy o nájmu a poskytování facility managementu.

**STRNAD, JAVORNICKÁ a partneři**  
**advokátní kancelář**  
Staroměstské náměstí 17 Praha 1  
telefon 00 420 224211328 fax 00 420 224223678

---

Zastupitelstvo hlavního města Prahy

JUDr. František Hoffman  
předseda kontrolního výboru  
Mariánské nám. 2  
Praha 1

Praha, 24.1.2006

Právní posouzení návrhu na rozhodnutí Rady hlavního města Prahy o přidělení veřejné zakázky na služby „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ zahájené dne 22. srpna 2005 oznámením na centrální adrese pod evidenčním číslem 50012165 podle zákona 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů

**I. Podklady a dokumenty**

K poskytnutí tohoto právního rozboru jsme prostudovali následující podklady a dokumenty:

1. Návrh usnesení Rady hlavního města Prahy o přidělení veřejné zakázky na služby „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ zahájené dne 22. srpna 2005 oznámením na centrální adrese pod evidenčním číslem 50012165 podle zákona 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů;
2. Důvodová zpráva k shora cit. usnesení;
3. Zadávací dokumentace veřejné zakázky pro otevřené zadávací řízení (příloha č. 1) shora cit. důvodové zprávy);
4. Specifikace požadovaného rozsahu facility managementu (příloha č. 2) shora cit. důvodové zprávy);
5. Zpráva o posouzení a hodnocení nabídek, ze dne 7.12.2005, označená jako příloha č. 2 důvodové zprávy;

6. Protokol o II. jednání hodnotící komise ze dne 7.12.2005, označený jako příloha č. 3 důvodové zprávy;
7. Zákon č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen „Zákon o veřejných zakázkách“);
8. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění
9. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění

Na základě shora uvedeného podáváme níže uvedené odpovědi.

## II. Otázky

Byly položeny tyto otázky:

### Otázka č.1:

Posuďte, zda otevřené zadávací řízení dle zadávací dokumentace bylo uskutečněno v souladu s právními předpisy?

### Otázka č.2:

Posuďte, zda činnost hodnotící komise a z této činnosti vycházející doporučení pro zadavatele veřejné zakázky jsou v souladu s právními předpisy?

### Otázka č. 3:

Uveďte, zda z předložené dokumentace vyplývá jiná právní překážka, která brání provedení úkonů předpokládaných v návrhu usnesení Rady hlavního města Prahy?

### K otázce č. 1:

#### **II.1.1. obecná východiska**

Podle zákona o veřejných zakázkách je zákonem uloženo zadávat poptávku transparentně a vyloučit diskriminační postup vůči jakémukoliv hypotetickému dodavateli, za cenu v místě plnění obvyklou. Lze konstatovat, že v daném případě počínal si zadavatel způsobem, kterým nedošlo k vyloučení žádného z hypotetických dodavatelů. Zadavatel informoval o veřejné zakázce podle zákona, oznámením otevřeného řízení na centrální adrese dne 22.8.2005 pod ev.č. 50012165, došlo tedy k oslovení neomezeného okruhu případných dodavatelů, přičemž žádný z těchto případných dodavatelů nebyl restriktivně prezentací poptávky či účelově krátkou lhůtou potřebnou k reakci na poptávku vyloučen z možnosti přijmout účast na realizaci poptávky.

#### **II.1.2. Odpověď**

Zadávací dokumentace veřejné zakázky k otevřenému zadávacímu řízení č.j. MHMP 167044/2005, označená jako příloha č. 1) důvodové zprávy, je



vypracována v souladu s právními předpisy t.j. zejména v souladu s ustanoveními Zákona o veřejných zakázkách.

## K otázce č. 2

### **II.2.1. obecná východiska**

Hodnotící komise byla dle Důvodové zprávy, v souladu s přísl. ustanovením Zákona o veřejných zakázkách, ustanovena vládou na návrh věcně příslušného ministra. Z předložené dokumentace vyplývá, že k prvnímu jednání hodnotící komise mělo dojít dne 16.11.2005 (kdy mělo proběhnout a Protokolem mělo být osvědčeno otevírání obálek). Dokumentace k tomuto jednání hodnotící komise nám poskytnuta nebyla. Jako zpracovatelé posudku zabývali jsme se proto jen Zprávou o posouzení a hodnocení nabídek a Protokolem z II. jednání hodnotící komise (doklady 5,6 dle shora uvedeného seznamu). Z předložené dokumentace vyplývá, že komise jednala v ustanovením složení dle rozhodnutí vlády, a že podáním odborného posouzení osobami, které nebyly členy komise (čl. 5 Protokolu z II. jednání hodnotící komise), nedošlo k žádnému porušení Zákona o veřejných zakázkách.

Hodnocení komise, jak je uvedeno v Protokolu a ve Zprávě, neobsahuje žádný závěr či formulaci, které by bylo možno vyložit jako rozporné se Zadávací dokumentací či Zákonem o veřejných zakázkách.

### **II.2.2. Odpověď**

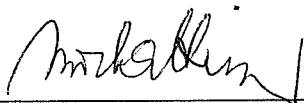
V činnosti a doporučení hodnotící komise, jak je zachyceno a popsáno v předložené dokumentaci, nebyl sledán žádný rozpor se Zákonem o veřejných zakázkách ani s jiným právním předpisem.

K otázce č. 3 lze, z důvodů shora uvedených, uvést, že z předložené dokumentace nevyplývá existence jiné právní překážky, která by měla bránit provedení úkonů předpokládaných v návrhu usnesení Rady hlavního města Prahy.

## III. Omezení a výhrady

Tento právní rozbor byl vyhotoven na základě platných právních předpisů České republiky tak, jak tento stav existoval ke dni vyhotovení tohoto právního rozboru, a výhradně na základě kopií těch listin, jejichž seznam je v tomto rozboru uveden. Pro případ existence jiných dokladů a listin, vztahujících se k záležitosti, jež je předmětem tohoto rozboru, pozbývá naše vyjádření významu v míře, odpovídající rozsahu a/nebo právním důsledků takových nepředaných dokladů či listin.

Tento právní názor je určen pro interní potřebu Zastupitelstva hlavního města Prahy. Zpracovatel nenese odpovědnost za citace a/nebo kopie celého právního rozboru nebo jeho částí, které se jakýmkoli způsobem dostaly do držení jiných osob, než kterým byl tento právní rozbor adresován.



---

JUDr. Michal Linc, i.s. JUDr. Romana Javornická  
Advokátní kancelář Strnad, Javornická a Partneři

J A N S T A  
K O S T K A  
— & —  
S P O L .

Magistrát hlavního města Prahy  
Mariánské náměstí 2  
110 00 Praha 1

k rukám Ing. Martina Trnky, ředitele

Vaše zn.:

Naše zn.: 26/458/7

V Praze dne 24. února 2006

**Věc: Veřejná zakázka „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“**

**Stanovisko k některým právním aspektům problematiky zástavního práva  
váznoucího na vybraném objektu**

Vážený pane řediteli,

v návaznosti na Váš včerejší telefonický pokyn si Vám tímto dovoluji poskytnout toto stručné a operativní stanovisko k problematice zástavního práva váznoucího na objektu (dále jen „Objekt“) vybraném na základě veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ (dále jen „Veřejná zakázka“) zadávané hlavním městem Prahou (dále jen „Zadavatel“) k umístění pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy. Pro přehlednost mi dovoluje toto stanovisko strukturovat do těchto jednotlivých tematických celků:

**A) Časové aspekty z pohledu Zadavatele**

1. V okamžiku podání nabídky společností COPA Retail, s.r.o. na plnění Veřejné zakázky, tj. dne 21. října 2005, vázlo na Objektu zástavní právo ve prospěch Aareal Bank AG. Toto zástavní právo vzniklo na základě *Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem* ze dne 8. října 2004, přičemž zajišťovalo pohledávku Aareal Bank AG za společností COPA Retail, s.r.o. na splacení úvěrové částky ve výši 780.000.000,- Kč s příslušenstvím a budoucích peněžitých pohledávek Aareal Bank AG za společností COPA Retail, s.r.o. (vzniklých nejpozději do 31. prosince 2011), a to vše až do výše 780.000.000,- Kč. Toto zástavní právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 24. března 2005. Výpis z katastru nemovitostí obsahující tyto údaje ohledně zastavení Objektu byl součástí nabídky podané společností COPA Retail, s.r.o. v rámci Veřejné zakázky, a tedy o této skutečnosti byla informována hodnotící komise ustanovená pro Veřejnou zakázku vládou České republiky.

Advokátní kancelář  
Těšnov 1, 110 00 Praha 1  
E-mail: kancelar@jansta-kostka.cz  
Tel.: (++420) 221 875 402-9, Fax: (++420) 221 875 401

2. Dne 7. prosince 2005 byla nabídka podaná společností COPA Retail, s.r.o. vybrána hodnotící komisí ustanovenou vládou České republiky jako nejvhodnější (resp. dostatečně vhodná a přijatelná pro Zadavatele) a Zadavateli bylo doporučeno přidělit Veřejnou zakázku společnosti COPA Retail, s.r.o. a uzavřít s touto společností smlouvu na plnění Veřejné zakázky.
3. Dne 10. ledna 2006 bylo usnesením Rady hlavního města Prahy č. 0039 rozhodnuto o přidělení Veřejné zakázky společnosti COPA Retail, s.r.o. a řediteli Magistrátu hlavního města Prahy bylo tímto usnesením uloženo uzavřít s touto společností smlouvu na plnění Veřejné zakázky.
4. Dne 27. ledna 2006 byla mezi Zadavatelem a společností COPA Retail, s.r.o. uzavřena *Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu* (dále jen „Smlouva o nájmu“). Tentýž den byl také uzavřen Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu obsahující ujednání o slevě z nájemného, a to ve smyslu usnesení Rady hlavního města Prahy č. 0039 ze dne 10. ledna 2006.
5. Dne 27. ledna 2006 Zadavatel obdržel žádost od společnosti COPA Retail, s.r.o. o udělení souhlasu se zajišťovacím postoupením pohledávek společnosti COPA Retail, s.r.o. za Zadavatelem vyplývajících ze Smlouvy o nájmu na Aareal Bank AG. Tentýž den byl tento souhlas udělen, a to vše v souladu s podmínkami vyplývajících ze Smlouvy o nájmu.
6. Dne 22. února 2006 obdržel Zadavatel od společnosti COPA Retail, s.r.o. „*Oznámení pronajímatele o postoupení pohledávek a prohlášení nájemce*“, kterým byl Zadavatel informován o tom, že došlo k již dříve avizovanému zajišťovacímu postoupení pohledávek společnosti COPA Retail, s.r.o. za Zadavatelem vyplývajících ze Smlouvy o nájmu na Aareal Bank AG. Tímto oznámením byl současně Zadavatel informován o tom, že společnost COPA Retail, s.r.o. uzavřela dne 6. prosince 2005 s Aareal Bank AG novou *Smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem*. Na základě této nové *Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem* vázne na Objektu zástavní právo ve prospěch Aareal Bank AG, které zajišťuje pohledávku Aareal Bank AG za společností COPA Retail, s.r.o. na splacení úvěrové částky zřejmě ve výši 1.540.000.000,- Kč s příslušenstvím a budoucích peněžitých pohledávek Aareal Bank AG za společností COPA Retail, s.r.o. (vzniklých nejpozději do 31. prosince 2020), a to vše zřejmě až do výše 3.000.000.000,- Kč.

**B) Průběžný stav informovanosti Zadavatele ohledně stavu zastavení Objektu**

1. Lze nepochybně konstatovat, že Zadavatel byl ještě před výběrem nabídky společnosti COPA Retail, s.r.o. v rámci Veřejné zakázky informován o tom, že Objekt je zastaven ve prospěch Aareal Bank AG, a to až do výše 780.000.000,- Kč. Tato skutečnost byla uvedena v nabídce společnosti COPA Retail, s.r.o. v rámci Veřejné zakázky.
2. Lze také konstatovat, že Zadavatel nebyl v mezidobí od podání nabídky společnosti COPA Retail, s.r.o. v rámci Veřejné zakázky (tj. od 21. října 2005) do okamžiku jejího výběru hodnotící komisí ustanovenou vládou České republiky (tj. do 7. prosince 2005), resp. do rozhodnutí Rady hlavního města Prahy o přidělení Veřejné zakázky společnosti COPA Retail, s.r.o. (tj. do 10. ledna 2006), resp. ani do okamžiku uzavření Smlouvy o nájmu (tj. do 27. ledna 2006), ze strany společnosti COPA Retail, s.r.o.

informován o tom, že dne 6. prosince 2005 došlo mezi společnostmi COPA Retail, s.r.o. a Aareal Bank AG k navýšení úvěru a s tím souvisejícímu zvýšení celkového limitu zástavního práva. Aktuální výše úvěru pravděpodobně činí 1.540.000.000,- Kč, přičemž zástavní limit je zřejmě sjednán až do výše 3.000.000.000,- Kč.

3. Společnost COPA Retail, s.r.o. písemně informovala Zadavatele o zvýšení celkového limitu zástavního práva dne 22. února 2006. V katastru nemovitostí tyto skutečnosti budou zapsány až následně (prozatím tam zapsány nejsou). V této souvislosti lze uvést, že ze zadávacích podmínek Veřejné zakázky ani z obecně závazných právních předpisů nevyplývala pro společnost COPA Retail, s.r.o. povinnost informovat Zadavatele ještě před uzavřením Smlouvy o nájmu o zvýšení celkového limitu zástavního práva.

### C) Vliv existence zástavního práva na plnění Smlouvy o nájmu

1. Obecně lze konstatovat, že uzavření nájemní smlouvy k nemovitosti, která je zatížena zástavním právem, je z pohledu nájemce krokem, který je v obchodní praxi krokem velmi častým a nikoli nestandardním. V této souvislosti lze konstatovat, že byl zjevně správný obecný původní předpoklad, že velké množství objektů, které by potenciálně mohly být způsobilé k tomu, aby se staly předmětem Veřejné zakázky, bude zatíženo zástavním právem. A tedy lze konstatovat, že případný požadavek na to, aby podmínky Veřejné zakázky neumožňovaly podání nabídky ve vztahu k objektu zatíženému zástavním právem, by mohl vést k nežádoucímu zúžení okruhu objektů přicházejících do úvahy pro účely podání nabídky v rámci Veřejné zakázky, a tudíž by takovýto požadavek mohl vyvolávat i jisté pochybnosti o nediskriminačním zadání Veřejné zakázky.
2. Problematika uspokojení zástavního věřitele ze zástavy je řešena v ustanovení § 165 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“). Zástavní věřitel má právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy, není-li pohledávka zajištěná zástavním právem splněna včas. Shodné právo má zástavní věřitel i tehdy, jestliže pohledávka byla po své splatnosti splněna jen částečně nebo nebylo-li splněno příslušenství pohledávky. Zpeněžení zástavy je dle ustanovení § 165a odst. 1 Občanského zákoníku možné realizovat ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy. V obou případech dochází k prodeji zástavy, a tedy i ke změně jejího vlastníka, přičemž v souvislosti se změnou tohoto vlastníka zástavy je zapotřebí řešit otázku další existence práv spojených se zástavou, a to včetně případných práv nájemních.
3. Případné zpeněžení Objektu jako zástavy ve veřejné dražbě by bylo realizováno dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dražbách“), přičemž tento zákon na žádném místě nestanoví, že by v důsledku prodeje zástavy – nemovitosti ve veřejné dražbě docházelo k zániku nájemních práv vztahujících se k této nemovitosti či její části (ať už se jedná o nájmy bytů, nebytových prostor či nemovitosti jako celku). Lze tedy mít za to, že při případném zpeněžení Objektu ve veřejné dražbě dle Zákona o dražbách by zůstalo nájemní právo Zadavatele k Objektu založené Smlouvou o nájmu nedotčeno.

4. Při případném soudním prodeji Objektu jako zástavy by bylo postupováno dle ustanovení § 338a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský soudní řád“), ve spojení s ustanovením § 335 a násl. Občanského soudního řádu, tj. stejně jako při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti. V případě výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti nezanikají dle ustanovení § 336a odst. 2 Občanského soudního řádu věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále. O tom, která věcná břemena či nájemní práva zůstanou zachována, rozhoduje soud. V případě prodeje Objektu v rámci soudního prodeje by tedy nájemní právo Zadavatele k Objektu založené Smlouvou o nájmu zůstalo zachováno tehdy, pokud by soud dospěl k názoru, že zde existuje zájem společnosti na tom, aby nájemní právo Zadavatele k Objektu založené Smlouvou o nájmu zůstalo zachováno. Občanský soudní řád v této souvislosti blíže nespecifikuje, co se rozumí zájmem společnosti na zachování věcného břemene či nájemního práva. Lze však mít za to, že nájem Objektu za účelem umístění pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy, tj. pracovišť územního samosprávného celku poskytujícího služby veřejnosti, by zřejmě mohl a měl být soudem považován za nájem, u kterého je dán zájem společnosti na jeho zachování.
5. V neposlední řadě je zapotřebí mít na zřeteli, že Zadavatel po uzavření Smlouvy o nájmu poskytl společnosti COPA Retail, s.r.o. souhlas s uzavřením smlouvy o zajišťovacím postoupení pohledávek, a to pohledávek společnosti COPA Retail, s.r.o. ze Smlouvy o nájmu na Aareal Bank AG, ve prospěch které je Objekt zastaven. *Smlouva o zajišťovacím postoupení pohledávek* byla mezi společnostmi COPA Retail, s.r.o. a Aareal Bank AG uzavřena dne 27. ledna 2006, přičemž Zadavatel byl o této skutečnosti písemně informován dne 22. února 2006. Uzavřením *Smlouvy o zajišťovacím postoupení pohledávek* je tak z obchodního hlediska ošetřena situace, kdy by společnost COPA Retail, s.r.o. případně přestala řádně splácet svůj úvěr vůči Aareal Bank AG, který je zajištěn zástavním právem k Objektu, neboť Aareal Bank AG by pak měla přímý přístup k finančním prostředkům, které bude Zadavatel platit na základě Smlouvy o nájmu. Z obchodního hlediska lze tedy dospět i k závěru, že právě skrze existenci ujednání o zajišťovacím postoupení pohledávek jsou do značné míry eliminovány shora nastíněné konsekvence spojené s případným uplatněním zástavního práva k Objektu.
6. Dle ustanovení § 680 odst. 3 Občanského zákoníku jakož i dle sub-odst. 9.4.1. Smlouvy o nájmu je Zadavatel oprávněn v případě změny vlastníka Objektu Smlouvu vypovědět. Případný nový vlastník Objektu však k výpovědi Smlouvy oprávněn není.
7. Při případném prohlášení konkursu na majetek společnosti COPA Retail, s.r.o. by Objekt pravděpodobně tvořil součást konkursní podstaty. Oprávnění vykonávat práva a plnit povinnosti související s nakládáním s Objektem by dle ustanovení § 14a odst. 1 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Konkursní zákon“), přešla na správce konkursní podstaty. V souladu s ustanovením § 14 odst. 4 Konkursního zákona by při prohlášení konkursu na majetek společnosti COPA Retail, s.r.o. měly smluvní strany právo odstoupit od Smlouvy o nájmu. Pro Zadavatele toto právo vyplývá navíc též z ustanovení sub-odst. 9.5.1. písm. f) Smlouvy o nájmu. Dle ustanovení § 14 odst. 5 Konkursního zákona by byl správce konkursní podstaty oprávněn Smlouvu o nájmu i vypovědět. Právo odstoupit

od Smlouvy o nájmu či právo vypovědět Smlouvu o nájmu v návaznosti na případné prohlášení konkursu na majetek společnosti COPA Retail, s.r.o. vznikají přímo ze zákona, přičemž není možné jejich vznik smluvně vyloučit. Lze dále konstatovat, že konsekvence případného prodeje Objektu v rámci zpeněžování konkursní podstaty se nijak zásadně neliší od konsekvencí případného prodeje Objektu za účelem uspokojení zástavního věřitele ze zpeněžení zástavy, jak je popsáno shora pod písm. C) odst. 2., 3. a 4. tohoto stanoviska.

8.

Z hlediska případných obchodních rizik, která jsou objektivně s nájmem zastavené nemovitosti vždy spojena, lze uvést, že tato případná rizika jsou značně eliminována zejména:

- a) předpokládanou existencí veřejného zájmu na zachování nájemního práva Zadavatele k Objektu s pozitivními důsledky vyplývajícími z ustanovení § 336a odst. 2 Občanského soudního řádu;
- b) shora specifikovaným zajišťovacím postoupením pohledávek;
- c) sjednanou smluvní pokutou ve výši 100 mil. Kč;
- d) sjednanou povinností k náhradě případně způsobené škody ve smyslu sub-odst. 7.2.4 a odst. 7.3. Smlouvy o nájmu;
- e) možností jednostranné výpovědi Smlouvy o nájmu Zadavatelem v případě změny vlastníka Objektu ve smyslu sub-odst. 9.4.1. Smlouvy o nájmu;
- f) možnosti Zadavatele odstoupit od Smlouvy o nájmu ve smyslu sub-odst. 9.5.1. Smlouvy o nájmu.

#### D) Otázka souladu dosavadního postupu s obecně závaznými právními předpisy

1. Zatížení Objektu zástavním právem není v rozporu s podmínkami zadání Veřejné zakázky, neboť Zadavatel v zadávacích podmínkách Veřejné zakázky výslovně nestanovil, že uchazeči nabízený objekt nesmí být ke dni podání nabídky či ke dni uzavření smlouvy na plnění Veřejné zakázky zatížen zástavním právem. K porušení povinností vyplývajících pro společnost COPA Retail, s.r.o. z uzavřené Smlouvy o nájmu by došlo až v okamžiku, kdy by zástavní právo na Objektu vázlo i v okamžiku uzavírání kupní smlouvy k Objektu na základě Zadavatelem uplatněného práva na odkoupení Objektu, které si Zadavatel vyhradil v podmínkách zadání Veřejné zakázky a v uzavřené Smlouvě o nájmu. Pro tento případ Smlouva o nájmu obsahuje sankční nástroje, a to právo Zadavatele požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 100 mil. Kč a dále právo Zadavatele na odstoupení od Smlouvy o nájmu, přičemž obě tyto sankce je možné uplatnit současně. Vedle těchto nároků by samozřejmě bylo možné uplatnit i nárok na náhradu škody ve výši přesahující sjednanou smluvní pokutu.
2. S ohledem na shora uvedené skutečnosti lze konstatovat, že v souvislosti s problematikou zástavního práva k Objektu nedošlo ze strany Zadavatele ani ze strany společnosti COPA Retail, s.r.o. k porušení podmínek zadávacího řízení k zadání Veřejné zakázky, k porušení jakýchkoli povinností vyplývajících ze Smlouvy o nájmu ani k porušení jakýchkoliv povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.

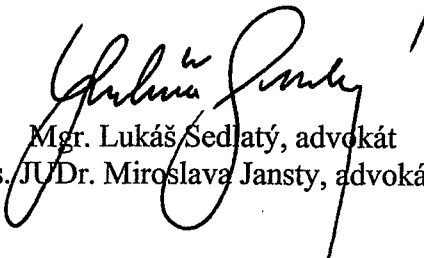
**E) Předpoklady ohledně dalšího postupu**

1. Dle sub-odst. 3.2.1 Smlouvy o nájmu je předpokládáno, že ve lhůtě do 27. března 2006 dojde k uzavření dodatku ke Smlouvě o nájmu, kterým budou zakotveny některé další požadavky Zadavatele ohledně závazků společnosti COPA Retail, s.r.o. ve vztahu k Objektu. Z prozatím uskutečněných jednání vyplývá, že je předpokládáno, že skrze uzavření tohoto dodatku bude dosaženo mimo jiné i toho, že již sjednanému předkupnímu právu Zadavatele k Objektu dle odst. 6.1. a 6.2. Smlouvy o nájmu bude dán i tzv. věcně právní rozměr s tím, že toto předkupní právo ve prospěch Zadavatele pak následně bude zapsáno do katastru nemovitostí.
2. Při dalším postupu v této věci se jeví jako vhodné vzít do úvahy zejména to, že samotná existence zástavního práva k Objektu ani již uskutečněné změny ohledně výše zástavního limitu nemají žádný podstatný vliv na právní postavení Zadavatele z pohledu jeho zájmu na řádném plnění Smlouvy o nájmu. I přesto však v případě zájmu Zadavatele o případné úpravy, konkretizace či doplnění vzájemných ujednání přímo či nepřímo souvisejících s problematikou zástavního práva k Objektu je možné využít připravovaného dodatku ke Smlouvě o nájmu a skrze něj tato ujednání smluvně zakotvit. Společnost COPA Retail, s.r.o. v tomto směru vyjádřila připravenost a ochotu takovoto doplnění Smlouvy o nájmu, která by reagovala na nové skutečnosti týkající se vztahu mezi společností COPA Retail, s.r.o. a Aareal Bank AG, akceptovat. V této souvislosti je však nutno zároveň konstatovat, že právní prostředky, prostřednictvím kterých by nájemce zastavené nemovitosti mohl jakkoli efektivně zasahovat do vztahu vlastníka nemovitosti k zástavnímu věřiteli, jsou minimální a jejich případná aplikace je v praxi spíše výjimečná. Tato skutečnost je dána zejména tím, že zájmy nájemce na řádném plnění nájemního vztahu zpravidla nejsou existencí či změnami v oblasti zástavního práva k nemovitosti jakkoli významně dotčeny.

Shora podané stanovisko, prosím, považujte za stručné a operativní vyjádření k řešenému tématu, a to v rozsahu, který byl umožněn poskytnutým minimálním časovým prostorem. V případě Vašeho zájmu jsem samozřejmě připraven poskytnout Vám veškerá potřebná bližší vysvětlení všech právních aspektů souvisejících s celou záležitostí.

V případě jakýchkoliv dalších dotazů mne, prosím, neváhejte kdykoli kontaktovat.

S úctou

  
Mgr. Lukáš Sedlatý, advokát  
i.s. JUDr. Miroslava Jansty, advokáta

Bez příloh.



Pro	Odbor Kancelář ředitele MHMP	Č.j.	MHMP/LEG/ /2005
Vyřizuje / l. Mgr. Jordán / 2817	Počet stran 1 / 2	Datum	27. 2. 2006
Věc	Stanovisko k vybraným právním aspektům souvisejícím se Smlouvou o nájmu objektu a o poskytování facility managementu uzavřenou se společností COPA Retail, s.r.o. ve znění dodatku č. 1		

Odbor legislativní a právní MHMP obdržel Váš pokyn k posouzení oprávněnosti ředitele Magistrátu hl. m. Prahy podepsat za hl. m. Prahu souhlas se zajišťovacím postoupením pohledávek ve smyslu odst. 8.2. Smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu uzavřené dne 27.1.2006 mezi hl. m. Prahou a společností COPA Retail, s.r.o. ve znění dodatku č. 1 na základě veřejné zakázky (dále jen „smlouva“) a vlivu zástavního práva zřízeného vlastníkem pronajímaných nemovitostí k předmětu nájmu na právní postavení nájemce, tj. hl. m. Prahy.

V souladu s odst. 8.5. smlouvy hl. m. Praha zmocňuje ředitele Magistrátu hl. m. Prahy mimo jiné k udělování souhlasů k úkonům, jejichž realizace je smlouvou vázána na souhlas hl. m. Prahy. O přidělení veřejné zakázky a uzavření smlouvy, jejíž návrh byl součástí nabídky uchazeče (společnosti COPA Retail, s.r.o.), rozhodla rada hl. m. Prahy postupem stanoveným Pravidly pro zadávání veřejných zakázek v podmínkách hl. m. Prahy podle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů přijatými radou hl. m. Prahy jako příloha č. 1 usnesení rady hl. m. Prahy č. 0872 ze dne 25.5.2004. Nicméně lze konstatovat, že smlouva neupravuje důvody, pro které by mohl nájemce odmítnout udělení souhlasu se zajišťovacím postoupením pohledávek dle § 554 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (nebyla – li by tato pouze formální podmínka ve smlouvě sjednána, pak by byl pronajímatel oprávněn učinit příslušný právní úkon, aniž by měl povinnost nájemce informovat).

Zřízení zástavního práva k předmětu nájmu nemá vliv na existenci nájemního vztahu s výjimkou případu, kdy zástavní dlužník přestane plnit své závazky, které jsou zajištěny zástavním právem, neboť poté lze zástavu zpeněžit dle § 165a odst. 1 občanského zákoníku – ve veřejné dražbě (nebude mít na trvání nájmu vliv, neboť vydražitel vstoupí do právního postavení pronajímatele a dle § 680 odst. 3 občanského zákoníku i čl. 9.4. smlouvy změna vlastnictví předmětu nájmu je výpovědním důvodem svědčícím pouze nájemci) či soudním prodejem zástavy, kdy v souladu s § 338a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s


- ☐ k uložení
- ☐ na vědomí
- ☐ k vyřízení
- ☐ ke zpracování stanoviska
- ☐ ke zpracování návrhu odpovědi

- ☐ ke zpracování materiálu
- ☐ k přepracování
- ☐ do programu
- ☐ jednání
- Termín:

§335 a § 336a občanského soudního řádu bude na soudu, aby rozhodl, zda trvání nájemního vztahu vyžaduje zájem společnosti.

Odbor LEG MHMP upozorňuje, že při zpracování tohoto vnitřního sdělení vycházel vzhledem k předmětu Vašeho dotazu pouze ze smlouvy a nezohledňoval právní úkony předcházející jejímu uzavření.

S pozdravem

  
JUDr. Jitka Hlaváčová  
ředitelka odboru

Priloha č. 1 k Smlouvě

# WEIL, GOTSHAL & MANGES v.o.s.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

CHARLES BRIDGE CENTER

KŘÍŽOVNICKÉ NÁM. I

110 00 PRAGUE I, CZECH REPUBLIC

TEL: (420) 221 407 300

FAX: (420) 221 407 310

AUSTIN  
BOSTON  
BRUSSELS  
BUDAPEST  
DALLAS  
FRANKFURT  
HOUSTON  
LONDON  
MIAMI  
MUNICH  
NEW YORK  
PARIS  
SHANGHAI  
SILICON VALLEY  
SINGAPORE  
WARSAW  
WASHINGTON, D.C.

27. února 2006

**Pro:** Hlavní město Praha

**Od:** JUDr. Karel Muzikář, LL.M., advokát  
Mgr. Ing. Petr Severa, LL.M., advokát  
Mgr. Martin Ráž

**Věc:** Vybrané právní aspekty Smlouvy o nájmu objektu a poskytování facility managementu, uzavřené na základě veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“

## I. Úvod

1. V návaznosti na Vaší žádost jsme se k Vaším konkrétním dotazům zabývali některými právními aspekty nám předložené Smlouvy o nájmu objektu a poskytování facility managementu, uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností COPA Retail s.r.o. dne 27. ledna 2006 (dále jen „**Smlouva o nájmu**“) v návaznosti na zadávací řízení na veřejnou zakázku „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ uveřejněném oznámením na centrální adrese pod ev. č. 50012165 (dále jen „**Veřejná zakázka**“), jakož i dalších níže popsaných dokumentů.
2. Byly nám předloženy následující dokumenty:
  - a) Smlouva o nájmu;
  - b) Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu uzavřený mezi společností COPA Retail, s.r.o. a Hlavním městem Prahou dne 27. ledna 2006 (dále jen „**Dodatek č. 1**“);
  - c) Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, uzavřená mezi společností Aareal Bank AG a COPA Retail, s.r.o. dne 6. října 2004 (dále jen „**První zástavní smlouva**“);
  - d) Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, uzavřená mezi společností Aareal Bank AG a COPA Retail, s.r.o. dne 6. prosince 2005 (dále jen „**Druhá zástavní smlouva**“);
  - e) Žádost společnosti COPA Retail, s.r.o., o udělení souhlasu se zajišťovacím postoupením pohledávek ze Smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu ze dne 27. ledna 2006;
  - f) Souhlas Hlavního města Prahy se zajišťovacím postoupením pohledávek ze dne 27. ledna 2006;
  - g) Oznámení pronajímatele o zajišťovacím postoupení pohledávek a prohlášení nájemce ze dne 20. února 2006 (dále jen „**Oznámení o postoupení**“);

- h) Rozhodnutí Hlavního města Prahy jako zadavatele o přidělení Veřejné zakázky ze dne 10. ledna 2006;
- i) Zadávací dokumentace Veřejné zakázky ze dne 17. srpna 2005, včetně Příloh č. 1 a č. 2 (dále jen „Zadávací dokumentace“);

společně dále jen „**Dokumenty**“. Je-li dále odkazováno na Smlouvu o nájmu, rozumí se tím Smlouva o nájmu ve znění Dodatku č. 1.

- 3. V souladu s Vaší žádostí není toto memorandum míněno jako vyčerpávající analýza všech právních otázek souvisejících se Smlouvou o nájmu či s Dokumenty, ale jako zodpovězení konkrétních dotazů Hlavního města Prahy (dále jen „**HMP**“), a to výhradně z pohledu kogentních ustanovení právní úpravy zadávání veřejných zakázek, zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění (dále jen „**ZHMP**“), právní úpravy vztahů souvisejících s nájmem a zástavou nemovitostí (včetně právní úpravy uspokojení zástavního věřitele ze zástavy) a právní úpravy konkursu a vyrovnání. Dále jsme nezkoumali obchodní a technickou stránku Veřejné zakázky, Smlouvy o nájmu a Dokumentů a nevyjadřujeme se k otázkám ekonomické výhodnosti Smlouvy o nájmu pro její strany.

## II. Obecné předpoklady

- 4. Pro účely naší analýzy jsme vycházeli výhradně z výše uvedených Dokumentů ve znění nám předloženém a předpokládali jsme, že žádná další dokumentace smluvního či jiného charakteru, jež by mohla ovlivnit výsledky naší analýzy, neexistuje. Dále jsme předpokládali, že:
  - a) Dokumenty byly uzavřeny příslušnými smluvními stranami a doručeny všem smluvním stranám ve znění, které nám bylo předloženo, jsou úplné a nebyly oproti nám předloženému znění nijak doplněny nebo změněny ani před, ani po datu svého uzavření;
  - b) Dokumenty byly řádně podepsány osobami oprávněnými jednat za příslušné smluvní strany, byly řádně přijaty a schváleny veškerými příslušnými orgány smluvních stran, orgány veřejné moci či třetími osobami, jimiž na základě právních předpisů, statutů, stanov či jiných organizačních, smluvních či interních dokumentů stran mají být přijaty či schváleny, a to včetně postupů předpokládaných ZHMP;
  - c) všechny strany Dokumentů jsou buď veřejnoprávními korporacemi nebo obchodními společnostmi, platně založenými na dobu neurčitou a existujícími v souladu s příslušnými právními předpisy a jejich právní způsobilost k právům a povinnostem, ani způsobilost k právním úkonům není nijak omezena;
  - d) všechny strany Dokumentů provozující podnikatelskou činnost mají všechna oprávnění potřebná k provozování jejich podnikatelské činnosti v rozsahu, v jakém jimi byla ke dni uzavření Dokumentů provozována;
  - e) kromě Dokumentů neexistují žádné další smluvní či interní dokumenty nebo rozhodnutí jakýchkoliv orgánů smluvních stran, které by mohly mít dopad na sjednání, uzavření nebo plnění závazků smluvních stran z Dokumentů;
  - f) na straně žádné ze stran Dokumentů neexistují smluvní ujednání, jednostranné úkony, rozhodnutí orgánů veřejné moci ani jiné obdobné okolnosti, které by těmto

stranám mohly zakazovat nebo je omezovat v uzavření, plnění či vymáhání jejich práv z Dokumentů nebo které by obdobným způsobem mohly ovlivnit závěry tohoto memoranda;

- g) ve vztahu k žádné ze stran Dokumentů (i) nebyl podán návrh na prohlášení konkursu nebo návrh na vyrovnání a nebyl podán návrh na povolení ochranné lhůty, (ii) nebyl prohlášen konkurs nebo rozhodnuto o povolení vyrovnání, (iii) nebyl zamítnut návrh na prohlášení konkursu nebo povolení vyrovnání pro nedostatek majetku, nebo (iv) nebylo rozhodnuto o zrušení dané smluvní strany s likvidací nebo bez likvidace, a žádná ze smluvních stran Dokumentů není v úpadku;
- h) všechny příslušné strany Dokumentů jednájí v dobré víře za podmínek v obchodním styku běžných a obvyklých, Dokumenty odpovídají jejich svobodné a vážné vůli, žádná ze stran Dokumentů nejednala v omylu, a ze strany žádné strany ani ze strany žádného z členů orgánů, zástupců, zaměstnanců či poradců stran nedošlo v souvislosti s uzavřením Dokumentů ke spáchání trestného činu, přestupku ani jiného správního deliktu;
- i) závěry obsažené v tomto memorandu nejsou a nebudou ovlivněny ustanovením žádného právního řádu odlišného od práva České republiky.

### III. Vyjádření k dotazům Hlavního města Prahy

**Dotaz č. 1:** *Došlo uzavřením Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 1 ze strany hlavního města Prahy či ze strany společnosti COPA Retail, s.r.o. k porušení zadávacích podmínek Veřejné zakázky či k porušení obecně závazných právních předpisů? Má existence Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 8. října 2004, kterou byl objekt pronajímáný společností COPA Retail, s.r.o. hlavnímu městu Praze na základě Smlouvy o nájmu (dále jen „Objekt“) zastaven ve prospěch Aareal Bank AG (dále jen „Banka“) k zajištění pohledávek Banky za společností COPA Retail, s.r.o. vyplývajících z poskytnutého úvěru, jakýkoliv vliv na soulad uzavřené Smlouvy o nájmu se zadávacími podmínkami Veřejné zakázky či na její soulad s obecně závaznými právními předpisy?*

- 5. Z dokumentů nám předložených nevyplývá, že by uzavření Smlouvy o nájmu bylo v rozporu se zákonem č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění (dále jen „ZVZ“) nebo se Zadávací dokumentací.<sup>1</sup>
- 6. Existence První zástavní smlouvy nemá vliv na soulad Smlouvy o nájmu s obecně závaznými právními předpisy a se Zadávací dokumentací, neboť HMP v zadávacích podmínkách Veřejné zakázky nepožadovalo, aby poptávaný objekt nebyl zastaven. Kromě toho jsme vyrozuměli, že společnost COPA Retail s.r.o. (dále jen „Pronajímatel“) předložila v rámci zadávacího řízení na Veřejnou zakázku výpis z katastru nemovitostí, z něž existence zástavního práva založeného První zástavní smlouvou vyplývala. Lze podotknout, že v běžných komerčních vztazích v ČR není skutečnost, že je pronajímáný objekt ze strany jeho vlastníka zastaven financující bance, nijak neobvyklá.

<sup>1</sup> Soulad Smlouvy o nájmu s některými podmínkami ZHMP je otázkou především ekonomickou; srov. např. § 35 odst. 1 ZHMP: „Majetek hlavního města Prahy musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajících ze zákona vymezené působnosti.“

**Dotaz č. 2:** *Porušila společnost COPA Retail, s.r.o. uzavřením nové Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 6. prosince 2005 (uzavřené v návaznosti na navýšení úvěru), kterou byl Objekt nově zastaven ve prospěch Banky k zajištění pohledávek Banky za společností COPA Retail, s.r.o. vyplývajících z navýšeného úvěru, zadávací podmínky Veřejné zakázky nebo obecně závazné právní předpisy? Je skutečnost, že je Objekt aktuálně zatížen zástavním právem ve prospěch Banky, v rozporu se zadávacími podmínkami Veřejné zakázky nebo obecně závaznými právními předpisy? Vzniklo v důsledku uzavření nové Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 6. prosince 2005 (tj. Druhé zástavní smlouvy) právo hlavního města Prahy ukončit Smlouvu o nájmu v souladu s jejími podmínkami?*

7. Vzhledem k tomu, že v Zadávací dokumentaci ani ve Smlouvě o nájmu<sup>2</sup> HMP nepožadovalo, aby pronajímaný objekt nebyl zastaven, uzavřením Druhé zástavní smlouvy ze strany Pronajímatele nedošlo k porušení zadávacích podmínek Veřejné zakázky. Právo vlastníka dát své nemovitosti do zástavy obecně není právními předpisy nijak omezováno.<sup>3</sup> Aktuální zatížení Objektu zástavním právem není v rozporu se Smlouvou o nájmu ani se zkoumanými právními předpisy.<sup>4</sup>
8. Upozorňujeme, že v důsledku „pouhé“ existence zástavního práva k Objektu, resp. z titulu uzavření Druhé zástavní smlouvy, není HMP oprávněno Smlouvu o nájmu ukončit. Právo Smlouvu o nájmu vypovědět by vzniklo HMP v souladu s jejím čl. 9.4.1 pouze v případě změny vlastnictví k Objektu, např. v důsledku realizace zástavního práva; vypověď by bylo možné učinit ve lhůtě jednoho roku od okamžiku, kdy by se HMP o změně vlastnictví k Objektu dozvědělo, a vypovědní lhůta činí též jeden rok.<sup>5</sup>

**Dotaz č. 3:** *Vyplývají z existence zástavního práva vážnoucího na Objektu pro hlavní město Prahu podstatná rizika ve vztahu k právům hlavního města Prahy vyplývajícím z uzavřené Smlouvy o nájmu? Došlo navýšením úvěru poskytnutého Bankou společností COPA Retail, s.r.o., jehož splácení je zajištěno zástavním právem na Objektu, ke zhoršení právního postavení hlavního města Prahy v rámci nájemních vztahů ke společnosti COPA Retail, s.r.o. vyplývajících z uzavřené Smlouvy o nájmu?*

<sup>2</sup> Pokud se týče poskytování tzv. facility managementu, je Pronajímatel povinen zajistit, aby „vlastnická práva a práva užití převáděná na Zadavatele (HMP) byla prosta jakýchkoliv práv třetích osob“ (čl. 7.4.2 Smlouvy o nájmu) – avšak ze systematického zařazení tohoto ustanovení vyplývá, že se týká pouze věcí a práv převáděných na HMP v rámci facility managementu, nikoliv nájmu Objektu jako takového.

<sup>3</sup> Smluvní omezení tohoto vlastnického práva dokonce mohou být v určitých případech považována za neplatná; srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 296/2003: „Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy nakládat se zástavou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znovu ji zastavit... dát ji do nájmu nebo do jiného užívání, apod. ... Případná ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástavou... jsou neplatnými právními úkony.“

<sup>4</sup> Pronajímatel ovšem bude v souladu s čl. 6.2 Smlouvy o nájmu povinen zajistit, že objekt nebude zatížen právy třetích osob (včetně práva zástavního) k okamžiku uzavření kupní smlouvy na objekt s HMP, pokud jej HMP k uzavření takové smlouvy vyzve; HMP je tak oprávněno učinit počínaje 15-tým rokem doby nájmu, a Pronajímatel je povinen uzavření smlouvy zajistit do 6 měsíců od doručení výzvy.

<sup>5</sup> Tím není dotčeno zákonné právo HMP v případě realizace zástavního práva formou soudního prodeje zástavy (či prodeje soudním exekutorem) vyjádřit souhlas se zánikem nájemního vztahu ke dni právní moci rozvrhového usnesení oproti finanční náhradě, a způsobit tak zánik nájemního vztahu i k jinému časovému okamžiku. Více viz. bod 14 níže.

9. Nájemní vztah vyplývající ze Smlouvy o nájmu může v případě realizace zástavního práva v určitých případech zaniknout i proti vůli HMP. Předkupní právo HMP dle čl. 6.1 Smlouvy o nájmu samo o sobě v případě realizace zástavního práva zpravidla nezajistí přednostní nabytí Objektu ze strany HMP, může ovšem HMP zvýhodnit v dražbě (tento závěr platí nezávisle na tom, zda jde o předkupní právo zapsané do katastru nemovitostí či nikoliv). V případě pokračování nájemního vztahu po realizaci zástavního práva (a tedy přechodu vlastnictví Objektu na třetí osobu) je možné, že nový pronajímatel nebude vázán ustanoveními Smlouvy o nájmu týkajícími se poskytování facility managementu a smlouvou o smlouvě budoucí dle čl. 6.2 Smlouvy o nájmu. Blíže k výše popsáným důsledkům viz body 11. až 19. níže.<sup>6</sup>
10. Míra právního rizika vyplývajícího z možné realizace zástavního práva vůči Objektu se v důsledku navýšení úvěru zajištěného zástavním právem nezvyšuje, resp. právní postavení HMP, Pronajímatele a Banky se pro případ realizace zástavního práva nemění.<sup>7</sup>

**Dotaz č. 4:** *Jaký vliv na trvání nájemního práva hlavního města Prahy k Objektu dle Smlouvy o nájmu by mohlo mít případné uplatnění zástavního práva k Objektu Bankou (tj. uplatnění práva Banky na uspokojení pohledávky za společností COPA Retail, s.r.o. ze zástavy - Objektu)? Jaké důsledky by pro hlavní město Prahu mohly nastat, pokud by byl v průběhu trvání Smlouvy o nájmu (a při trvání existence zástavního práva k Objektu) na majetek společnosti COPA Retail, s.r.o. prohlášen konkurs?*

#### **I. Důsledky realizace zástavního práva**

11. Důsledky realizace zástavního práva k pronajatému Objektu pro HMP by se lišily v závislosti na způsobu realizace zvoleném Bankou. Banka má právo domáhat se uspokojení svých úvěrových a dalších pohledávek vůči Pronajímateli z výtěžku zpeněžení zástavy, tj. pronajatého Objektu, nebudou-li pohledávky zajištěné zástavním právem splněny včas.<sup>8</sup> Objekt může zástavní věřitel nechat zpeněžit<sup>9</sup> (i) soudním

<sup>6</sup> Dále je obecně možné uvést, že ze samotné existence plurality věřitelů Pronajímatele, přičemž pohledávky jednoho z nich (Banky) jsou zajištěny věcným právem, vyplývá výhodnější postavení takto zajištěného věřitele oproti věřitelům nezajištěným (např. HMP v případě uplatnění nároku na smluvní pokutu).

<sup>7</sup> Lze uvažovat pouze o zvýšení rizika ekonomického v důsledku rostoucího zadlužení Pronajímatele. V této souvislosti poznamenáváme, že prohlášení konkursu na Pronajímatele by mohlo mít obdobné důsledky, jako realizace zástavního práva; srov. též body 20. až 23 níže. Riziko prohlášení konkursu na Pronajímatele je však dáno ekonomickou situací Pronajímatele a je zcela nezávislé na skutečnosti, zda je pronajímáný Objekt zastaven či nikoliv. Pokud by na majetek Pronajímatele byl prohlášen konkurs, návrh na prohlášení konkursu by byl zamítnut pro nedostatek majetku, či pokud by Pronajímatel podal návrh na vyrovnání, bylo by HMP oprávněno dle čl. 9.5.1 Smlouvy o nájmu od ní odstoupit s účinností od doručení oznámení Pronajímateli.

<sup>8</sup> Totéž právo má Banka, pokud její pohledávky budou po své splatnosti splněny jen částečně nebo nebude-li splněno jejich příslušenství. Viz § 165 a násl. OZ.

<sup>9</sup> Zastavený Objekt je tvořen několika nemovitostmi, Banka má tedy právo navrhnout zpeněžení kterékoliv z nich (§ 165a odst. 2 OZ). V případě zpeněžení (změny vlastnictví) pouze některých z těchto nemovitostí by Smlouva o nájmu zavazovala Pronajímatele ohledně zbývajících částí Objektu i nadále a k přechodům, resp. k modifikacím práv HMP popsaným níže by docházelo pouze ve vztahu ke zpeněžené části Objektu. Pravidla rozvrhu v případě zpeněžení pouze části Objektu postupem podle OSŘ by byla modifikována v souladu s § 337d OSŘ. Nelze ovšem předem spolehlivě předvídat všechny možné varianty právních vztahů, jež mohou v případě částečné změny vlastnictví Objektu nastat. V případě částečného prodeje Objektu může být HMP také podle okolností oprávněna od Smlouvy o nájmu odstoupit v souladu s jejím čl. 9.5.1. písm. b), c) nebo d).

prodejem zástavy, (ii) prodejem zástavy exekutorem podle exekučního řádu, či (iii) ve veřejné dražbě. Způsoby zmíněnými sub (i) a (ii) by mohlo dojít ke zpeněžení Objektu i za situace, kdy by byl vůči Pronajímateli veden výkon rozhodnutí (exekuce) na pohledávku třetí osoby nezajištěnou zástavním právem na Objektu, ale jako způsob tohoto výkonu by byl zvolen prodej Objektu. Vzhledem k tomu, že mezi způsoby zpeněžení zmíněnými sub (i) a (ii) nejsou z pohledu možných důsledků pro HMP výraznější rozdíly,<sup>10</sup> popisujeme je společně v oddíle (a) níže.

#### (a) Důsledky v případě prodeje zástavy postupem dle občanského soudního řádu

12. V návaznosti na nařízení výkonu rozhodnutí<sup>11</sup> a znalecké ocenění zastaveného Objektu by příslušný soud vydal rozhodnutí o výsledné ceně nemovitosti. Soud v tomto rozhodnutí může určit, že nájemní právo v důsledku dražby nezanikne, jestliže jde o takové nájemní právo: „*u něhož zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovalo i nadále*“ (viz § 336a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, dále jen „OSŘ“). K otázce, kdy je dán „zájem společnosti“, neexistuje ustálená soudní praxe; máme za to, že aplikace tohoto ustanovení na nájem sloužící k realizaci veřejné správy není vyloučena.<sup>12</sup> Je však nutno upozornit, že konečné rozhodnutí je zcela na uvážení příslušného soudu.
13. Pokud by soud o trvání nájmu HMP z důvodu „zájmu společnosti“ nerozhodl, byl by jeho další osud určen až při rozvrhovém jednání, následujícím po konání samotné dražby nemovitosti. K dražbě je na tomto místě nezbytné uvést pouze tolik, že se jí může účastnit i HMP, s drobnou výhodou v důsledku svého předkupního práva - v případě, že více dražitelů včetně HMP učiní stejné nejvyšší podání, bude příklep udělen HMP. Dražba končí vydáním usnesení o udělení příklepu osobě, která učinila nejvyšší podání (vydražiteli). Právě tímto usnesením nastává přechod vlastnického práva k nemovitosti na vydražitele, za podmínky, že vydražitel své nejvyšší podání skutečně zaplatí. Udělením příklepu zároveň bez dalšího zanikne předkupní právo HMP.
14. Po zaplacení dražební ceny Objektu vydražitelem soud nařídí rozvrhové jednání, na kterém by se HMP (nestane-li se vydražitelem a nebude-li rozhodnuto o dalším trvání jeho nájemního práva z důvodu „zájmu společnosti“) mělo jako nájemce Objektu vyjádřit, zda souhlasí se zánikem svého nájemního práva oproti vyplacení náhrady z dražební ceny. Pokud HMP se zánikem nájemního práva nebude souhlasit, nebo pokud se nevyjádří, počítá zákon s dalším trváním nájemního práva a naopak s vyplacením náhrady vydražiteli (nájemní právo je vnímáno jako „závada“ zatěžující vydražitelovu volnost v nakládání s předmětným Objektu). V obou případech však platí, že pokud se

<sup>10</sup> Dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), v platném znění (dále jen „EŘ“), se pro exekuci prodejem nemovitých věcí subsidiárně použije OSŘ. K určitým odchylkám srov. § 66 až § 68 EŘ. Exekutor tak např. sice rozhoduje o výsledné ceně nemovitosti, ale nevede samotné rozvrhové jednání a rozvrhové usnesení již je úkonem soudu (k významu těchto institutů srov. níže).

<sup>11</sup> Pro zahájení výkonu rozhodnutí by Banka musela nejprve získat tzv. exekuční titul, tj. např. vykonatelné rozhodnutí soudu o nařízení prodeje zástavy vydané v řízení dle § 200y a násl. OSŘ. Z právního hlediska není získání tohoto rozhodnutí nijak zvláště složité.

<sup>12</sup> V rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 296/2003 se sice uvádí, že v případě nájmu nebytových prostor „je nepochybné, že zájem společnosti nevyžaduje, aby nájemní právo nemovitost zatěžovalo i po jejím prodeji v dražbě“, avšak dle našeho názoru nelze tento závěr bez dalšího uplatnit na nájemní vztah sloužící k realizaci veřejné správy.



na náhradu z rozvrhované dražební ceny nedostane, a to zejm. v důsledku toho, že dražební cena zaplacená vydražitelem nebude stačit na pokrytí pohledávek s lepším pořadím (mezi něž by patřila i pohledávka Banky), zanikne nájemní právo HMP bez náhrady, a to i proti vůli HMP.<sup>13</sup> Okamžikem zániku nájemního práva by pak byl okamžik právní moci rozvrhového usnesení, kterým se řízení končí.

15. Pokud se týče rozsahu přechodu nájemního vztahu na nového vlastníka Objektu (vydražitele), máme za to, že se uplatní ustanovení § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“) a tedy: „*dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté věci, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele...*“ Toto ustanovení je v soudní praxi vykládáno tak, že: „*Nabyvatel pronajaté věci vstupuje do původního nájemního vztahu se všemi jeho základními obsahovými atributy, jakými jsou zejména předmět nájmu a práva a povinnosti subjektu daného právního vztahu, vyplývající ze zákona, resp. z nájemní smlouvy.*“ Naproti tomu však: „*nepřecházejí na nabyvatele všechna práva a povinnosti pronajímatele, což je dáno povahou nájemního vztahu jako vztahu obsahově vnitřně složitého, zahrnujícího radu různorodých práv a povinností, z nichž některá mají samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku. Na nabyvatele tak nepřecházejí peněžité pohledávky a dluhy pronajímatele vzniklé za trvání původního nájemního vztahu, jako jen např. pohledávka pronajímatele na splatné nájemné, povinnost zaplatit splatnou pohledávku nájemce na slevu z nájemného apod.*“<sup>14</sup>
16. S ohledem na výše uvedené by se však případný přechod nájmu na nového vlastníka (vydražitele) zřejmě netýkal těch částí Smlouvy o nájmu, které se netýkají vlastního nájemního vztahu, tj. zejm. ustanovení o facility managementu a smlouvy o smlouvě budoucí dle čl. 6.2 Smlouvy o nájmu. K přechodu práv a povinností jedné smluvní strany právního vztahu na třetí osobu totiž zásadně nemůže dojít bez výslovné dohody všech zúčastněných, nestanoví-li zákon jinak. V případě nájemní smlouvy tak stanoví jak OSŘ, tak i citované ustanovení § 680 odst. 2 OZ, které se ovšem nepochybně nevztahuje na smluvní typy odlišné od nájemní smlouvy – a Smlouva o nájmu výslovně uvádí, že poskytování facility managementu se řídí úpravou smlouvy o dílo, smlouva o smlouvě budoucí pak příslušnými ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění (dále jen „ObchZ“). Máme za to, že není vyloučeno vnímání uvedených částí Smlouvy o nájmu jako oddělitelných, resp. že Smlouva o nájmu dle svého výslovného znění zahrnuje více právních úkonů s různým režimem.<sup>15</sup> Smlouva o smlouvě

<sup>13</sup> Srov. též rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 296/2003: „*nedostane-li se na nájemní právo úhrada z rozdělované podstaty (například proto, že byla plně vyčerpána úhradou pohledávky zástavního věřitele), nájemní právo dnem právní moci rozvrhového usnesení vždy bez náhrady zanikne.*“

<sup>14</sup> Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdo 863/97, 26 Cdo 2298/2004 a 26 Cdo 197/2004. Dostupná literatura uvádí, že nový pronajímatel vstupuje do práv a povinností předchozího „*v neztenčeném rozsahu*“. Viz Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 7. vydání. Praha: C. H. Beck, 2002.

<sup>15</sup> Srov. čl. 10.1 Smlouvy o nájmu. Naproti tomu lze uvést, že dle obecných právních pravidel je oddělitelnost částí smlouvy nutno posuzovat s ohledem na její povahu, obsah a okolnosti, za nichž byla uzavřena, a to zejména s ohledem na vůli jejích smluvních stran. Čl. 1.3. Smlouvy o nájmu obsahuje určitý výčet plnění, jež jsou považována za její účel, včetně poskytování facility managementu, a facility management byl v rámci Veřejné zakázky poptáván společně s nájmem. Přes právě uvedené se s ohledem na znění čl. 10.1 Smlouvy o nájmu a v předchozí poznámce pod čarou citovanou judikaturu kloníme spíše k závěru, že ustanovení Smlouvy o nájmu týkající se facility managementu by měla být považována za oddělený právní úkon; upozorňujeme ale, že konečné slovo by v případě sporu měl příslušný soud.

budoucí dle čl. 6.2 Smlouvy o nájmu by v důsledku toho zanikla pro nemožnost plnění.<sup>16</sup> Část Smlouvy o nájmu týkající se facility managementu by nadále zavazovala Pronajímatele; Pronajímatel by se ovšem mohl pokoušet některých nebo všech svých závazků zbavit s poukazem na změnu okolností. V současnosti nelze ovšem spolehlivě předjímat všechny možné varianty postupu stran a jejich návazné nároky.

#### **(b) Důsledky v případě prodeje zástavy ve veřejné dražbě**

17. Při prodeji nemovitosti ve veřejné nedobrovolné dražbě<sup>17</sup> dle ustanovení § 36 a násl. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, nájemní právo týkající se prodávané nemovitosti nezaniká a vždy působí proti vydražiteli. To platí i v případě, že existence nájemního práva není v době dražby vydražiteli známa.<sup>18</sup> Ohledně rozsahu přechodu práv a povinností z nájemního vztahu odkazujeme na bod 15 výše.
18. Předkupní právo HMP má naproti tomu obdobné účinky a obdobný osud jako v případě prodeje zástavy postupem dle OSŘ - tj. bude-li se HMP účastnit dražby a učiní-li podání ve stejné výši jako jiný dražitel, bude HMP udělen příklep. To ale neplatí v případě, že stejné nejvyšší podání učiní spoluvlastník předmětu dražby, který má v takové situaci přednost. Předkupní právo HMP následně k okamžiku udělení příklepu vydražiteli zanikne.<sup>19</sup>
19. I v případě prodeje zastaveného Objektu ve veřejné dražbě však zřejmě nepřejdou na jeho nového vlastníka (vydražitele) části Smlouvy o nájmu, které se netýkají vlastního nájemního vztahu, tj. zejm. ustanovení o facility managementu a smlouva o smlouvě budoucí dle čl. 6.2 Smlouvy o nájmu. K důvodům této skutečnosti a souvisejícím právním aspektům srov. bod 16 výše.

## **II. Důsledky konkursu Pronajímatele**

20. Prohlášení konkursu na majetek Pronajímatele samo o sobě nezpůsobuje zánik Smlouvy o nájmu ani žádné její části. HMP by ovšem bylo oprávněno dle čl. 9.5.1 Smlouvy o nájmu od ní odstoupit s účinností od doručení oznámení Pronajímateli.
21. Správce konkursní podstaty Pronajímatele je dále oprávněn Smlouvu o nájmu vypovědět, a to v souladu s § 14 odst. 5 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, v platném

<sup>16</sup> Nejvyšší soud ČR výslovně ve svém rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 2390/2000 uvedl, že: „smlouva o smlouvě budoucí je účinná jen mezi jejími účastníky a jestliže některý účastník této smlouvy převede vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí na osobu třetí, zaniknou práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění. Shodně viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdo 1505/97, ze kterého dokonce vyplývá, že uzavření kupní smlouvy na nemovitost, jejíž prodej je již předmětem existující smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené se třetí osobou, neodporuje dobrým mravům. Tyto závěry lze podle našeho názoru *a fortiori* vztáhnout i na situaci, kdy ke změně vlastnictví dojde přechodem ze zákona (a ne převodem smlouvou).

<sup>17</sup> I k tomuto způsobu realizace zástavního práva potřebuje Banka dražební titul - vykonatelné soudní rozhodnutí, vykonatelný rozhodčí nález nebo vykonatelný notářský zápis.

<sup>18</sup> Srov. výslovně rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 296/2003.

<sup>19</sup> K závěru, že je nerozhodné, zda jde o smluvní předkupní právo nebo o předkupní právo zapsané v katastru nemovitostí, se přiklání i odborná literatura; srov. Veselý/Rakovský/Křižkovský/Šimková, *Zákon o veřejných dražbách – komentář*, C.H.Beck, 1.vydání, str. 673. Ačkoliv některá předkupní práva ve smyslu § 56 odst. 3 ZVZ nezanikají, máme za to, že žádná z citovaných výjimek se v případě HMP neuplatní.

znění (dále jen „ZKV“) ve lhůtě 3 měsíců. Vedle výpovědi Smlouvy o nájmu jako celku nelze dle našeho názoru zcela vyloučit ani oprávnění správce konkursní podstaty odstoupit od Smlouvy o nájmu pouze v rozsahu jejích ustanovení týkajících se facility managementu.<sup>20</sup> Na vymahatelnost smlouvy o smlouvě budoucí dle čl. 6.2 Smlouvy o nájmu pak nelze dle našeho názoru po prohlášení konkursu na Pronajímatele bezesbytku spoléhat.<sup>21</sup>

22. V případě zpeněžení konkursní podstaty (zahrnujícím zřejmě i prodej pronajatého Objektu) bude další existence nájemního vztahu k předmětu nájmu záviset na volbě způsobu zpeněžení; existence zástavního práva k Objektu má dopad pouze na rozvržení výtěžku z jeho prodeje. Správce konkursní podstaty má na výběr (i) soudní prodej Objektu postupem dle OSŘ, (ii) prodej ve veřejné dražbě, nebo (iii) přímý prodej třetí osobě se souhlasem soudu. Způsoby zpeněžení uvedené sub (i) a (ii) byly již popsány výše.<sup>22</sup>
23. V případě přímého prodeje Objektu třetí osobě dle našeho názoru nájemní právo HMP s ohledem na ustanovení § 680 odst. 2 OZ nezaniká a nabyvatel předmětu nájmu vstoupí do právního postavení pronajímatele (srov. bod 15 výše). Správce konkursní podstaty není při přímém prodeji smluvními předkupními právy vázán (§ 27 odst. 2 ZKV). V případě přímého prodeje konkursní podstaty včetně pronajatého Objektu se proto k předkupnímu právu HMP nepřihlíží. Ani při tomto způsobu zpeněžení Objektu by na nového vlastníka zřejmě nepřešly povinnosti Pronajímatele z těch částí Smlouvy o nájmu, které se netýkají vlastního nájemního vztahu, tj. zejm. ustanovení o facility managementu, a smlouva o smlouvě budoucí dle čl. 6.2 Smlouvy o nájmu. K důvodům této skutečnosti a souvisejícím právním aspektům srov. bod 16 výše.

#### IV. Kvalifikace

24. Toto memorandum podléhá následujícím kvalifikacím:

- i) Toto memorandum je vyhotoveno výhradně na základě obecně závazných právních předpisů České republiky tak, jak byly v plném znění publikovány ve Sbírce zákonů České republiky k datu vyhotovení tohoto memoranda, a v souladu s obvyklou interpretací těchto předpisů k témuž dni. Všechny odkazy na „práva“,

<sup>20</sup> Správce konkursní podstaty (jakož i HMP) jsou totiž dle § 14 odst. 4 ZKV oprávněni po prohlášení konkursu odstoupit od smlouvy o vzájemném plnění, která nebyla ještě v době prohlášení konkursu splněna ani úpadcem (Pronajímatelem), ani druhým účastníkem smlouvy (HMP), anebo byla splněna jen částečně. V dostupné soudní praxi dosud nebylo řešeno, zda lze citované ustanovení využít pro odstoupení od jedné z částí smlouvy.

<sup>21</sup> Dle § 292 ObchZ závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, „jestliže okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku se do té míry změnily, že nelze na zavázané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela.“ Je sporné, zda lze za takovou okolnost považovat prohlášení konkursu na osobu povinnou, nelze to však dle našeho názoru zcela vyloučit. Zpeněžením Objektu pak smlouva o smlouvě budoucí zaniká pro nemožnost plnění (srov. bod 16 výše).

<sup>22</sup> Významnou odlišností ovšem může být skutečnost, že v případě prodeje Objektu postupem dle OSŘ, avšak v konkursu, se dle dostupné právní literatury nepoužijí ustanovení OSŘ týkající se rozvrhu dražební ceny (srov. Bureš, Drápal, Krčmář, Mazanec, *Občanský soudní řád. Komentář*. 2. díl, 6. vydání. C.H.Beck 2003, str. 1374, či rozhodnutí Krajského soudu v Praze sp. zn. 20 Co 471/2004). V důsledku toho je sporné, zda lze v konkursním řízení poskytnout vydražiteli Objektu náhradu za případné trvání nájemního práva HMP – existuje tedy větší pravděpodobnost, že v případě prodeje Objektu tímto způsobem nájemní právo HMP bez náhrady zanikne.

„povinnosti“ či „závazky“ se týkají pouze práv, povinností a závazků podle českého práva.

- ii) Nebyly nám poskytnuty žádné informace o právním stavu pronajatého Objektu vyjma skutečnosti, že je ve výhradním vlastnictví Pronajímatele a je zatížen zástavním právem ve prospěch Banky. Tyto informace jsme v souladu s Vaším zadáním nijak neověřovali, ani jsme neprováděli žádná vlastní zkoumání.
- iii) Upozorňujeme, že dle čl. III(4) První zástavní smlouvy musel být k uzavření Smlouvy o nájmu poskytnut předchozí souhlas Banky, pod sankcí předčasné splatnosti úvěru. Pokud by tento souhlas nebyl vydán, mohlo by potenciálně dojít ke zvýšení rizika platební neschopnosti Pronajímatele a v důsledku toho ke zvýšení rizika realizace zástavního práva či konkursu Pronajímatele, s důsledky popsány výše.
- iv) Nevyjadřujeme se k věcné stránce nastavení zadávacích podmínek Veřejné zakázky, tj. k otázce, zda nejsou zadávací podmínky veřejné zakázky (tzn. zejm. kvalifikační kritéria, kritéria pro zadání veřejné zakázky, obchodní podmínky a technické specifikace) nastaveny příliš přísně a zda nemohou vést k výraznému zúžení okruhu subjektů, jenž se budou schopny o veřejnou zakázku ucházet, či naopak ke zvýhodnění některých uchazečů. Zadavatel však samozřejmě může formulovat svou poptávku, a tedy i zadávací podmínky veřejné zakázky, v souladu se svými skutečnými oprávněnými potřebami.
- v) Nevyjadřujeme se k případným procedurálním vadám zadávacího řízení na Veřejnou zakázku, neboť o jeho průběhu nám nebyly poskytnuty žádné informace. Upozorňujeme, že obecně v případech závažnějších procedurálních vad může dojít k rozporu zadávacího řízení se ZVZ a tedy mj. i k neplatnosti smlouvy uzavřené v návaznosti na jeho výsledky.
- vi) Není jisté, zda každá povinnost nebo závazek budou vymoženy zcela v tom smyslu, jak jsou obsaženy v Dokumentech, neboť vymáhání závazků je obecně podmíněno mimo jiné povahou opravných prostředků dostupných u soudů v České republice, výkonem pravomoci soudů jednat s účastníky, provádět dokazování, přerušit řízení či připustit některé opravné prostředky, ustanoveními právních předpisů upravujících promlčení práv a jinými zásadami právního řádu České republiky (zejména procesními ustanoveními obsaženými v OSŘ, obecnými ustanoveními týkajícími se pravidel poctivého obchodního styku a dobrých mravů) a všemi omezeními vyplývajícími z ustanovení příslušných právních předpisů týkajících se konkursu a vyrovnání a dalších právních předpisů, jež mohou obecně ovlivnit vymáhání práv věřitelů. Vymahatelnost závazků může být dále ovlivněna ustanoveními zákona č. 97/1963 Sb. o mezinárodním právu soukromém a procesním, v platném znění a/nebo mezinárodními smlouvami o výkonu cizích rozhodnutí a/nebo právními předpisy Evropských společenství, resp. Evropské unie tak, jak je vykládají soudy České republiky či příslušné instituce Evropské unie (Evropských společenství).
- vii) Udělení plné moci osobě, jejíž zájmy jsou v rozporu se zájmy zastoupeného, je podle českého práva neplatné. Podle českého práva se zmocnitel nemůže platně vzdát práva kdykoliv plnou moc odvolat.
- viii) Nevyjadřujeme se k žádným otázkám týkajícím se daňových právních předpisů a jejich interpretace.

- ix) Vyjádření obsažená v tomto memorandu jsou podmíněna (a) ustanoveními příslušných právních předpisů týkajících se pravidel poctivého obchodního styku a dobrých mravů a (b) ustanoveními příslušných právních předpisů týkajících se konkursu a vyrovnání a dalších právních předpisů, jež mohou obecně ovlivnit práva věřitelů.
- x) Vzdání se práv, která mohou v budoucnu teprve vzniknout, nemusí být účinná a předchozí souhlasy s obdobným účinkem nemusejí být uděleny platně.
- xi) Smluvní ustanovení, podle kterých se za některých okolností může mít za to, že došlo k platnému doručení, ačkoliv adresát ve skutečnosti doručované písemnosti nepřevzal, nemusejí být ve všech případech účinná.
- xii) Ujednání, jež nejsou dostatečně určitá co do svého obsahu s přihlédnutím k prokazatelné vůli stran při sjednání smlouvy se mohou ukázat jako obtížně vymahatelná.
- xiii) Posouzení, jestli některé ustanovení smlouvy je v případě jeho neplatnosti oddělitelné od smlouvy jako celku, je na zvážení příslušného soudu. Důsledky neplatnosti některých ustanovení Dokumentů nebo některých Dokumentů není možné předem přesně odhadnout, a budou záviset na okolnostech, v jejichž důsledku by neplatnost nastala.
- xiv) Nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu může soud snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti.
- xv) Smluvní ujednání, která svým účelem odporují kogentním ustanovením právních předpisů nebo je obcházejí, jsou neplatná.
- xvi) Podle českého práva se v obchodních závazkových vztazích hradí pouze předvídatelná škoda.
- xvii) Příslušný soud může odmítnout nárok na náhradu škody, pokud byla škoda způsobena (částečně nebo zcela) jednáním nebo nejednáním osoby uplatňující nárok nebo pokud tato osoba nesplnila svoji zákonnou povinnost odvrátit škodu nebo zmírnit její rozsah.
- xviii) Ujednáním mezi smluvními stranami nelze platně zakládat práva a povinnosti třetí osoby bez souhlasu takové třetí osoby.
- xix) Závazky stran vyplývající z Dokumentů mohou být neplatné či nevymahatelné, pokud by se některé smluvní strany při sjednávání či plnění Dokumentů dopustily porušení závazných pravidel hospodářské soutěže, předpisů v oblasti veřejné podpory, zákazu nekalé soutěže, cenových nebo devizových předpisů.
- xx) Právní úkony v souvislosti s Dokumenty mohou být neúčinné vůči některým osobám, pokud jsou splněny podmínky odporovatelnosti právních úkonů podle § 42a OZ.
- xxi) Závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku tohoto závazku se do té míry změnily, že nelze na závazané straně rozumně požadovat, aby smlouvu uzavřela.
- xxii) Toto memorandum je vyhotoveno výlučně v rámci právní pomoci, kterou jsme poskytovali výhradně HMP a žádné jiné osobě, vycházeli jsme pouze z informací nám poskytnutých ze strany HMP a tyto informace jsme žádným způsobem

neověřovali. Při vyhotovení tohoto memoranda jsme se nezabývali ani nepřezkoumali jakékoliv skutkové okolnosti (zejména rozhodnutí nebo jiné úkony orgánů veřejné moci nebo jiných osob a schopnost smluvních stran plnit své povinnosti) a výlučně jsme prozkoumali pouze dokumenty výslovně označené v tomto memorandu. Nijak se nevyjadřujeme k tomu, zda informace poskytnuté kteroukoliv smluvní stranou a obsažené v Dokumentech (včetně veškerých informací o právním postavení smluvních stran vyplývajících ze smluv s třetími osobami či z rozhodnutí orgánů veřejné moci) odpovídají skutečnosti, ani zda nebyly opomenuty jakékoliv podstatné informace, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení postavení smluvních stran a Dokumentů.

- xxiii) Nepřejímáme jakoukoli povinnost aktualizovat nebo doplňovat toto memorandum tak, aby zohledňovalo jakékoli skutečnosti nebo okolnosti, o nichž se dozvíme po datu jeho vyhotovení, ani jakékoli změny právních předpisů, jejich obvyklé interpretace nebo jiných skutečností, k nimž dojde po vydání tohoto memoranda.

\* \* \*

V případě jakýchkoliv dotazů či potřeby bližšího rozpracování kteréhokoliv ze shora uvedených východisek se na nás prosím neváhejte obrátit.

K.M.  
P.S.  
M.R.