



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 8 rozhodl soudcem Mgr. Jiřím Lochmanem v právní věci žalobce:  
**Hlavní město Praha**, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, IČO: 00064581, zastoupeného JUDr. Vladimírem Zoufalým, advokátem se sídlem Praha 1, Národní 10, proti žalovanému: **COPA Retail, k.s.**, se sídlem Praha 8, Karolinská 661, IČO: 26211700, zastoupenému Mgr. Ladislavem Štokrem, advokátem se sídlem Praha 1, Platnéřská 4, o **zaplacení 618.062.127,08 Kč s příslušenstvím**

### t a k t o :

I. Zamítá se žaloba, že žalovaný je povinen do tří dnů od právní moci rozsudku uhradit žalobci částku ve výši 618.062.127,08 Kč, a to včetně úroků z prodlení ve výši 7,05 % p.a.

z částky 421.525.065,94 Kč od 5.3.2013 do zaplacení a  
z částky 196.537.061,15 Kč od 8.11.2014 do zaplacení.

II. Žalované se nepřiznává náhrada nákladů řízení vůči žalobci.

### O d ú v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou u soudu dne 16.4.2013 domáhal určení změny cenového ujednání v najemní smlouvě uzavřené s žalovaným dne 27.1.2006 v čl. 5 o najemném a o úhradě za poskytované služby (za facility management), změny protiinflační doložky v čl. 5.7.1. smlouvy a vydání bezdůvodného obohacení přijatého žalovaným ve výši převyšující obvyklou cenu nájmu (první částka v níže uvedeném výčtu) a převyšující obvyklou cenu úhrady za služby (druhá částka v uvedeném výčtu) v celkové výši 618.062.127,08,- Kč.

Konkrétně požadoval žalobce za

- první čtvrtletí roku 2009 částku 21.282.805,14,- Kč a částku 3.152.126,87,- Kč
- druhé čtvrtletí roku 2009 částku 22.623.621,86,- Kč a částku 3.350.710,87,- Kč
- třetí čtvrtletí roku 2009 částku 22.623.621,86,- Kč a částku 3.350.710,87,- Kč
- čtvrté čtvrtletí roku 2009 částku 22.623.621,86,- Kč a částku 3.350.710,87,- Kč
- první čtvrtletí roku 2010 částku 22.623.621,87,- Kč a částku 3.378.868,12,- Kč
- druhé čtvrtletí roku 2010 částku 22.849.858,10,- Kč a částku 3.412.656,80,- Kč
- třetí čtvrtletí roku 2010 částku 22.849.858,10,- Kč a částku 3.412.656,80,- Kč
- čtvrté čtvrtletí roku 2010 částku 22.849.858,10,- Kč a částku 3.412.656,80,- Kč
- první čtvrtletí roku 2011 částku 22.849.858,10,- Kč a částku 3.412.656,80,- Kč
- druhé čtvrtletí roku 2011 částku 23.192.605,97,- Kč a částku 3.463.846,65,- Kč
- třetí čtvrtletí roku 2011 částku 23.192.605,97,- Kč a částku 3.463.846,65,- Kč
- čtvrté čtvrtletí roku 2011 částku 23.192.605,97,- Kč a částku 3.463.846,65,- Kč
- první čtvrtletí roku 2012 částku 23.192.605,97,- Kč a částku 3.463.846,65,- Kč
- druhé čtvrtletí roku 2012 částku 23.633.265,48,- Kč a částku 3.529.659,74,- Kč
- třetí čtvrtletí roku 2012 částku 23.633.265,48,- Kč a částku 3.529.659,74,- Kč
- čtvrté čtvrtletí roku 2012 částku 23.633.265,48,- Kč a částku 3.529.659,74,- Kč
- první čtvrtletí roku 2013 částku 23.636.045,87,- Kč a částku 3.559.073,54,- Kč
- druhé čtvrtletí roku 2013 částku 24.416.035,38,- Kč a částku 3.676.522,97,- Kč
- třetí čtvrtletí roku 2013 částku 24.416.035,38,- Kč a částku 3.676.522,97,- Kč
- čtvrté čtvrtletí roku 2013 částku 24.416.035,38,- Kč a částku 3.676.522,97,- Kč
- první čtvrtletí roku 2014 částku 24.416.035,38,- Kč a částku 3.676.522,97,- Kč
- druhé čtvrtletí roku 2014 částku 24.757.859,87,- Kč a částku 3.727.994,29,- Kč
- třetí čtvrtletí roku 2014 částku 24.757.859,87,- Kč a částku 3.727.994,29,- Kč.

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

Žalobce následně zjistil, že v době vyhlášení veřejné soutěže a uzavření nájemní smlouvy nebyl na trhu nemovitostí objektivně žádný jiný objekt k nabídnutí, který by splňoval zadané podmínky ve veřejné zakázce, a že cenová nabídka žalovaného nebyla pro absenci konkurenčního prostředí výsledkem volné soutěže. Proto žalobce nechal tyto skutečnosti včetně obvyklé výše nájmu posoudit znaleckým ústavem. Znalecký ústav dospěl k závěru, že v té době neexistovala vůbec žádná další možná konkurenční nabídka a že žalovaný nabídlo žalobci uzavření nájemní smlouvy za zhruba dvojnásobek obvyklé tržní ceny za pronájem takovýchto prostor a poskytování služeb v daném čase a místě. Konkrétní celkové předražení nájmu a služeb za období trvání nájemní smlouvy (20 let) představuje dle

znaleckého posudku částku 1.856.961.280,- Kč bez DPH a inflace, tj. 92.848.061,- Kč/ročně bez DPH a inflace. Žalovaný byl v té době součástí koncernového uskupení zabývajícího se mj. pronájmy administrativních prostor v Praze a lze mít za to, že mu byla známa výše obvyklého nájemného. Při nabídce vycházel z toho, že žádný jiný subjekt není schopen nabídnout žalobci k pronájmu objekt vyhovující jeho požadavkům a že nepodléhá při stanovení ceny nutnosti její konkurenceschopné výše. Žalovaný zneužil svého výlučného postavení ke splnění zadání žalobce, neboť nabídlo žalobci k pronájmu Škodův palác za nepřiměřeně vysoké nájemné. Tím se dopustil jednání zakázaného ust. § 758 odst. 1 zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen "ObchZ"), neboť sjednal úplatu za jím poskytované plnění v příkrém rozporu s obecně závaznými předpisy o cenách (tj. zejména v rozporu s ust. § 2 odst. 3 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, které zakazuje zneužití postavení k získání nepřiměřeného hospodářského prospěchu). Cenové ujednání obsažené v nájemní smlouvě je tedy pro rozpor se zákonem absolutně neplatné dle ust. § 39 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen "OZ"; v souladu s § 261 odst. 6 ObchZ se použijí obecná ustanovení OZ jen tehdy, pokud vše není upravena obecnými ustanoveními ObchZ; § 40a OZ se tedy nepoužije, neboť rozpor s cenovými předpisy je upraven výslově v § 758 odst. 1 ObchZ a neplatnost úkonu je třeba posuzovat dle § 39 OZ; § 758 odst. 1 ObchZ pokud jde o rozpor se zák. o cenách, není koncipován na ochranu jedné smluvní strany ve smyslu § 267 odst. 1 ObchZ). Ve smyslu ust. § 758 odst. 1 ObchZ nastupuje proto na místo neplatného cenového ujednání povinnost žalobce platit žalovanému cenu obvyklou v daném místě a čase. Žalobce považuje jako obvyklou cenu za 20 let užívání Škodova paláce a poskytování služeb částku ve výši 2.163.038.720,- Kč (z toho nájemné 1.784.146.900,- Kč a služby 378.891.820,- Kč). Uvedené představuje kvartálně 27.037.984,- Kč (z toho nájemné 22.301.836,25 Kč a služby 4.736.147,75,- Kč) bez DPH a inflace, tj. v souladu se závěry znaleckého ústavu TRIGON s.r.o. v posudku č. 220/04/12 ze dne 20.7.2012 ve znění jeho dodatku č.1 ze dne 8.1.2013, přepočítané do roční, resp. měsíční výše. Určení ceny soudem v rámci rozhodování o určovacích výrocích nepovažuje žalobce za zásah soudu do celkové autonomie vůle stran, nýbrž se tím domáhá svého práva dovolávat se snížení jeho povinnosti hradit úplatu ve výši docílené v rozporu s ust. § 2 odst. 3 zák. č. 526/1990 Sb. Dále má žalobce za to, že v úvahu připadá i absolutní neplatnost ujednání o výši nájmu dle § 39 OZ pro rozpor s dobrými mravy z důvodu zneužití výlučného postavení žalovaným. Cenové ujednání ve smlouvě je neplatné dle § 39 OZ ale zejména pro rozpor se zákonem – s § 2 odst. 3 zákona o cenách. Cenové ujednání je oddělitelné dle § 41 OZ s následkem pouze dílčí neplatnosti smlouvy, a to ex tunc, tj. k momentu uzavření smlouvy k 27.1.2006. Proto žalobce navrhoval v rámci určovacích výroků, aby soud určil vzájemná práva a povinnosti stran nahrazením jejich neplatného ujednání o ceně nejjednodušším možným způsobem – číselnou úpravou v čl. V. Smlouvy.

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

Žalovaný navrhl žalobu zamítнуть s tím, že nájemní smlouva uzavřená dne 27.1.2006 mezi účastníky je platná, a to včetně ujednání o výši nájemného a ceně služeb. Na cenová ujednání ust. § 758 ObchZ nedopadají, neboť ObchZ nájemní smlouvu neupravuje. Nájemní smlouva a tedy i ujednání o výši nájemného se řídí výlučně úpravou nájemní smlouvy obsaženou v OZ (§ 261 odst. 6 ObchZ ve spojení s § 671 OZ). Strany si v čl. 10.1 nájemní smlouvy zvolily úpravu OZ. Navíc pronájem nemovitostí s veřejným zájmem nesouvisí. I kdyby tomu tak bylo a nájemní vztah se mohl řídit zčásti ObchZ a napadená ujednání by byla

v rozporu s cenovými předpisy, jednalo by se o neplatnost relativní (§40a OZ) a žalovaný tak namítá, že nárok žalobce dovolávat se této neplatnosti je již promlčen buď dne 27.1.2009 dle § 101 OZ nebo dne 27.1.2010 dle § 397 ObchZ.

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

Ke znaleckému posudku předloženému žalobcem uvedl, že znalec se zabýval převážně hospodářským postavením žalovaného a nikoli tím, zda a v jakém rozsahu získal žalovaný uzavřením smlouvy hospodářský prospěch, nepřiměřený zisk (usnesení NSS č.j. Komp. 3/2006 - 511), což je pro posouzení, zda žalovaný zneužil své postavení, rozhodující. Dále žalobce v zadání posudku znalcí vymezil trh účelově a zúženě - situace v roce 2005 na trhu kancelářských budov s celkovou plochou 19.000 m<sup>2</sup> v Praze 1 -, což není shodné s definicí obsaženou v zadávacích dokumentech veřejné zakázky (centrální část hlavního města Prahy). Posudek obsahuje řadu nepřesných a nepodložených tvrzení ohledně pohybu tržní ceny a jejího určení.

Po provedeném dokazování zjistil soud následující skutkový stav:

Z analýzy nemovitosti Jungmannova č.p. 35 a Charvátova č.p. 41, zpracované v březnu 2001, soud zjistil následující : Analýza sestává z rozboru vnitřních parametrů zpracovaného společnosti di5 architekti a inženýři s.r.o., z analýzy obchodního potenciálu zpracovaného společnosti Kolpron cz s.r.o. a z ekonomicko-právních podkladů pro přípravu prodeje zpracovaných společností Navatyp a.s. Tržní analýza byla provedena dvěma na sobě nezávislými metodami a to porovnávací metodou a výnosovou metodou. Oba objekty – Jungmannova č.p. 35 a Charvátova č.p. 41 tvoří jeden kompaktní celek, který má velmi výhodnou polohu v samém centru města s potenciálem adaptability nemovitosti na vyšší standart a modernější dispoziční schéma. Očekávaný roční výnos z pronájmu objektu v Jungmannově 35 byl odhadnut na 95,9 mil. Kč ročně s nutností investovat 3,7 mil. Kč na nejnutnější opravy. Očekávaný roční výnos z pronájmu objektu Charvátova 41 byl odhadnut na 22 mil. Kč ročně s náklady na nejnutnější opravy 22,1 mil. Kč. Porovnávací metodou byla stanovena tržní cena nemovitosti obou objektů ve výši 1.042.200.000,- Kč, výnosovou metodou byla stanovena cena 1.025.200.000,- Kč.

Z kupní smlouvy z 18.6. 2004 soud zjistil, že společnost ČEZ, a.s., jako prodávající, a společnost COPA Retail s.r.o., jako kupující, se dohodly o prodeji pozemku parc. č. 718, parc. č. 719 budovy č.p. 35 stojící na pozemku parc. č. 718 a budovy č.p. 41 stojící na pozemku parc. č. 719, to vše zapsáno na LV č. 84 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální území Nové Město za kupní cenu ve výši 850 mil. Kč. Kupní cena sestává z částky 139.800.146,- Kč za pozemek parc. č. 718, 36.776.102,- Kč za pozemek parc. č. 719, 589.691.628,- Kč za budovu č.p. 35 a 83.064.729,- Kč za budovu č.p. 41. Za movité věci,

které byly prodávány touto smlouvou podle specifikace těchto věcí v příloze 2 smlouvy, byla stanovena cena 667.395,- Kč. Splatnost kupní ceny byla do 15.7.2004 ve výši 42.500.000,- Kč a do 30.10.2004 ve výši 807.500.000,- Kč, a to na vázaný účet banky, dále byl stanoven postup vyplacení kupní ceny z tohoto účtu prodávajícímu.

Ze studie vypracované na základě smlouvy o dílo uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností Cushman & Wakefield Healey & Baker soud zjistil následující: Studie zdůrazňuje, že stav alokace pracovníků Magistrátu hlavního města Prahy je charakterizován velkou rozdrobeností jednotlivých pracovišť nesystematicky umístěných v řadě budov situovaných prakticky po celé Praze. Tato situace způsobuje komplikaci v řízení a kontrole funkcí jednotlivých pracovišť, dochází k multiplikování řady funkcí, generují se velké časové ztráty při fyzické komunikaci mezi jednotlivými pracovišti. Dostupnost příslušných pracovišť pro občany je neuspokojivá. Studie předkládá možná řešení ve dvou variantách, kdy první varianta posuzuje teoretický případ relokace všech pracovišť do jednoho objektu a druhá varianta uvažuje s ponecháním tradičního sídla Magistrátu hlavního města Prahy a navazujících objektů a počítá s relokací pracovních míst ze zbývajících objektů. Relokace všech nebo významné části pracovních míst do jednoho objektu odstraní řadu negativních prvků vázajících se na současný stav. Varianty řešení rovněž přináší analýzu zdrojů financí vázanych ve stávajícím portfoliu, které se po jejich uvolnění mohou významnou měrou podílet na financování procesu optimalizace a lokace pracovních míst. Součástí studie je analýza nebytových prostor nutných pro případnou relokaci Magistrátu hlavního města Prahy založená na údajích vycházejících z posouzení statisticky významného množství realizovaných pronájmů nebytových ploch. Analýza je předkládána pro dvě zvolené základní varianty. V první variantě bude potřeba 25.500 m<sup>2</sup> nebytových ploch s tím, že nebudou využívány žádné stávající nebytové plochy, v druhé variantě 18.980 m<sup>2</sup> nových nebytových ploch s tím, že zůstane v užívání 7.180 m<sup>2</sup> stávajících ploch. Jako stávající stav se uvádí výměra nebytových ploch využívaných Magistrátem hlavního města Prahy v objektech vlastněných hlavním městem Prahou 27.304 m<sup>2</sup>, další plochy pro potřeby na Magistrátu hlavního města Prahy pronajaté 5.290 m<sup>2</sup> a plochy spolu vlastněné 751 m<sup>2</sup>, celkem 33.345 m<sup>2</sup> s tím, že výměra kancelářských ploch v objektech hlavního města Prahy, které jsou užívány Magistrátem hlavního města Prahy a pronajatá jiným subjektům činí 12.100 m<sup>2</sup>. Dále studie stanovuje teoretickou tržní hodnotu potřebných nových nebytových ploch u varianty 1 s umístěním ve středu Prahy 1.900 mil. až 2.200 mil. Kč, na okraji Prahy 1.650 mil. až 1.900 mil. Kč, pro variantu 2 ve středu Prahy 1.350 mil. až 1.550 mil. a na okraji Prahy 1.200 mil. až 1.360 mil. Kč. Studie ukazuje, že proces optimalizace a relokace přinese úsporu v celkové výměře nebytových ploch potřebných pro činnost Magistrátu hlavního města Prahy, úspora se pozitivně promítne do nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou potřebných nebytových ploch, dále se studie věnuje tzv. tržnímu potenciálu portfolia Magistrátu hlavního města Prahy s tím, že realizace těchto zdrojů je možná buď formou prodeje nemovitostí nebo každoročním příjmem z pronájmu těchto nemovitostí. Tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci varianty 1 činí při prodeji 2.171.835.000,- Kč a tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle varianty 2 – 1.996.500.000,- Kč s tím, že je nutné uvedené údaje upravit vyloučením objektů, kde je případný prodej v porovnání s ostatními objekty obtížně realizovatelný např. kdyby mohl být považován komerční prodej veřejnosti na nepřijatelný. Po takové úpravě je tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle varianty 2 – 1.655.300,- Kč. Jako příjem z pronájmu nebytových ploch v nemovitostech vlastních se uvádí částka 11.597.258,- Kč ročně. Studie dále konstatuje, že zdroje příjmů z pronájmu nebytových ploch v objektech vlastněných hlavním městem Prahou a užívaných Magistrátem hlavního města Prahy uvolněných po relokaci bude možno kvantifikovat až poté, co bude učiněno rozhodnutí o způsobu využití těchto ploch, zatímco v případě rozhodnutí o prodeji nemovitostí bude možné využít tržní potenciál v horizontu, který lze předem poměrně přesně

určit a lze s poměrně vysokou mírou pravděpodobnosti určit i odhad ceny dosažitelné při prodeji, v případě pronájmu nebytových ploch je obtížné v tuto chvíli stanovit, jaké procento uvolněných ploch se podaří pronajmout a nelze kvantifikovat příjem z pronájmu těchto ploch, který může být výrazně ovlivněn výkyvy v chování trhu s nebytovými plochami a nezanedbatelnou položkou zde mohou být náklady na úpravu prostor po jejich uvolnění magistrátem a každoroční náklady na provoz, údržbu, pojistění nemovitosti atd.

Z analýzy vypracované v souladu se smlouvou o dílo uzavřenou mezi hlavním městem Prahou a společností Cushman Wakefield Healey & Baker s.r.o. nazvané Relokace některých pracovních míst Magistrátu hlavního města Prahy a vybraných organizací – analýza vybraných organizací, upřesnění vstupních dat a nastavení parametrů potřebných pro realizaci relokace soud zjistil následující: Předložená analýza doplňuje analýzu současného stavu a návrh optimální alokace pracovních míst z prosince 2004 o tržní potenciál nemovitostí. Navazuje na výsledky analýzy z prosince 2004 a zabývá se pouze variantou 2, která byla vybrána, kdy původně byl stanoven tržní potenciál nemovitostí vybraných pro realizaci dle varianty 2 ve výši 1.996.500.000,- Kč po vyloučení areálu učiliště Jarov a Clam-Gallasova paláce a objektu Terplánu byl upraven tržní potenciál na 1.680.430.000,- Kč. K tomuto tržnímu potenciálu nemovitostí užívaných Magistrátem hlavního města Prahy se připočítává tržní potenciál vybraných nemovitostí ve vlastnictví hlavního města Prahy užívaných organizacemi a společnostmi zřízenými nebo založenými hlavním městem Prahou ve výši 298.600.000,- Kč s tím, že celkový tržní potenciál celého portfolia činí 1.979.030.000,- Kč. Studie hovoří o realizaci tržního potenciálu, čímž je míněn prodej nemovitostí. Podle této studie je možné v rozmezí 24 – 36 měsíců teoreticky uvažovat s realizací celého tržního potenciálu, tedy s možností prodeje všech uvažovaných nemovitostí. Vychází z varianty 2, která doporučila ponechání budovy Nové radnice a nové úřední budovy v portfoliu v sídle Magistrátu hlavního města Prahy a počítala s alokací většiny administrativních budov magistrátu, které nemají specifické funkce nebo vazby na určité lokality. Analýza byla provedena pro tři základní varianty postupu. Varianta A – minimální varianta s počtem míst k relokaci 1.277, varianta B – maximální varianta relokace 2.001 míst a varianta C – alternativní varianta s počtem míst k relokaci 1.817. Potřebné administrativní prostory pro variantu A činí 14.560 m<sup>2</sup> až 17.930 m<sup>2</sup>, pro variantu B 22.800 m<sup>2</sup> až 28.100 m<sup>2</sup> a pro variantu C 20.700 m<sup>2</sup> až 25.500 m<sup>2</sup>, prostory speciální pro archivační činnost 5.000 m<sup>2</sup>, pro přepážkovou činnost minimálně 25 odbavovacích okének pro denní počet osob až 1.500 osob s čekárnou, sociálním zázemím, pro stravování s minimálním požadavkem odpovídajícím 3 % výměry administrativních ploch a se zázemím pro ostatní pracovní místa s minimálním požadavkem pro zajistění funkce stravování odpovídajícím asi 50 % výměry administrativní plochy na jedno pracovní místo. Potřebná rezerva by měla činit asi 5 % z celkové plochy. Studie konstatuje, že vlastní výstavba nemovitosti se jeví jako nereálná, dále se posuzuje porovnání dlouhodobého nájmu a pořízení nemovitosti úplatným převodem za tržních podmínek. Studie dochází k závěru, že nájem prostor je výhodnější než pořízení nemovitosti úplatným převodem, je-li předpokládaná doba nájmu kratší 30 let. Analýza rizik studie dospívá k závěru, že mezi pořízením potřebných prostor formou úplatného převodu nebo nájemem není zásadní rozdíl. Dále studie doporučuje kritéria pro výběr vhodných prostor tak, že se musejí nalézat na území Prahy 1, musí se jednat o jeden objekt případně o komplex vzájemně propojených objektů, účastník musí prokázat, že je oprávněn a schopen nabídnout předmětné prostory k pronájmu, musí umožnit sjednání předkupního práva na pozemek i budovu, musí být vyhrazeno, že hlavní město Praha bude výhradním nájemcem prostor a výjimky budou možné pouze se souhlasem výhradního nájemce a musí vyhovovat dalším kritériím. Těmito kritérii jsou požadavky na administrativní podlahovou plochu na jedno pracovní místo a na počet pracovních míst zpracované pro varianty A, B, C s uvedením počtu jednotlivých kategorií zaměstnanců a počtu metrů čtverečních na ně připadajících. Stejně tak

studie uvádí přesné parametry požadované jako podlahová plocha pro jedno pracovní místo, podlahová plocha stravování, pro přepážkovou činnost, počet odbavovacích okének, minimální podlahové plochy a prostory pro archivaci a pro zázemí pro ostatní pracovní místa.

Z usnesení Rady hlavního města Prahy č. 0913 z 21.6.2005 soud zjistil, že Rada hlavního města Prahy vzala na vědomí analýzu Relokace některých pracovních míst MHMP a vybraných organizací, schválila základní zásady zadání veřejné zakázky Alokace pracovišť magistrátu hlavního města Prahy a uložila řediteli MHMP organizačně zajistit zadání veřejné zakázky a předložit Radě hlavního města Prahy návrh na přidělení veřejné zakázky. Z přílohy č. 2 důvodové zprávy k tomuto usnesení vyplývají základní zásady zadání zakázky, jejímž cílem je zejména soustředění většího množství pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy v jedné budově či komplexu budov za účelem zjednodušení řízení a kontroly práce jednotlivých pracovišť, minimalizaci časových ztrát při vzájemné fyzické komunikaci jednotlivých pracovišť a tím i zlepšení jejich vzájemné spolupráce, dále též zlepšení a zjednodušení dosažitelnosti jednotlivých pracovišť pro občany. Současně by mělo dojít k úspoře celkových nebytových prostor potřebných pro činnost Magistrátu hlavního města Prahy a tudíž i k úspoře nákladů spojených s pořízením provozem a údržbou takovýchto nebytových prostor a také k možnosti alternativního využití stávajících prostor, a to i na komerční bázi. Předmětem plnění veřejné zakázky bude nájem budovy, resp. komplexu vzájemně propojených budov splňujících požadované parametry stanovené zadavatelem a dále zajistování správy objektu tzv. facility management v rozsahu stanoveném zadavatelem. Dále jsou uvedeny podrobně požadované parametry objektu týkajících se administrativních prostor s ohledem na počet pracovních míst a čistou podlahovou plochu připadající na jednotlivé zaměstnance rozdělené do kategorie ředitel, vedoucí pracovník, sekretariát, administrativní, pracovní, požadavky na zasedací místnosti, jednací prostory, rezervu administrativních prostor, na prostory pro stravování, prostory pro přepážkovou činnost, prostory pro archivaci a zázemí pro ostatní pracovní místa i s minimální čistou podlahovou plochou, byl stanoven požadavek na geografické umístění objektu na území městské části Praha 1. Součástí nabídky uchazeče budou dokumenty, ze kterých bude jednoznačně vyplývat, že nabízený objekt je uzpůsoben nebo ho lze uzpůsobit tak, aby splňoval požadované parametry stanovené zadavatelem. Dále dokumenty prokazující oprávnění uchazeče disponovat s objektem, aby byl objekt ve vlastnictví či spolu vlastnictví uchazeče, doba plnění veřejné zakázky uzavřením smlouvy na dobu určitou, která bude končit uplynutím 20 let od převzetí objektu zadavatelem, objekt musí splňovat všechny zadavatelem stanovené parametry nejpozději do 12 měsíců od uzavření smlouvy a v této lhůtě musí dojít k protokolárnímu předání objektu zadavateli. Zadavatel bude požadovat prokázání splnění finanční, ekonomické a technické způsobilosti, prokázání schopnosti plnit finanční závazky, prokázat technickou způsobilost seznamem významných dodávek příp. prohlášením dodavatele o provedení dodávky. Kritériem pro zadání veřejné zakázky je ekonomická výhodnost nabídky. Na ní se nabídková cena podílí 50 %, navržená lhůta pro protokolární převzetí 25 %, výměra rezervních administrativních prostor 15 %, smluvní pokuty nad rámec minimálních požadavků zadavatele 10 %. Obchodní podmínky zadavatele byly stanoveny dále tak, že zadavatel bude ke dni uzavření smlouvy jediným nájemcem všech nebytových prostor nacházejících se v objektu, zadavatel bude oprávněn dát část objektu do podnájmu třetím osobám, uchazeč se zaváže, že nejpozději do 12 měsíců od uzavření smlouvy na plnění veřejné zakázky bude objekt uzpůsoben splňovat požadované parametry stanovené zadavatelem, uchazeč se zaváže, že po celou dobu nájmu bude objekt umožňovat umístění obslužných prostor (sociálním zázemím, kuchyňky apod.) v rozsahu odpovídajícím standardu obvyklému pro administrativní prostory, rovněž se zaváže, že objekt bude splňovat podmínky stanovené pro jeho užívání ke sjednanému účelu obecně závaznými právními přepisy, hygienickými, technickými a jinými normami, zaváže se, že v případě rozhodnutí prodat objekt v průběhu trvání smlouvy bude povinen přednostně oslovit

zadavatele a nabídnout mu objekt ke koupi za cenu v dané době a v daném místě obvyklou, po celou dobu nájmu bude sjednáno pojištění objektu s výší pojistného plnění stanoveného tak, aby pokrývala uvedení objektu poškozeného v důsledku jakékoli případné pojistné události do původního stavu a součástí smlouvy rovněž bude závazek uchazeče uzavřít se zadavatelem v průběhu 5 let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na objekt na základě písemné výzvy zadavatele, přičemž kupní cena bude stanovena jako cena obvyklá v místě a čase prodeje s tím, že zadavatel je oprávněn využít toto právo učinit výzvu v období od 15. roku doby nájmu do 19. roku doby nájmu a je oprávněn toto své právo nevyužít.

Za zadávací dokumentace veřejné zakázky zadavatele Hlavního města Prahy soud zjistil, že žalobce vyhlásil otevřené zadávací řízení veřejnou zakázku – Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy jako nadlimitní veřejnou zakázku s tím, že poradcem zadavatele byl JUDr. Miroslav Jansta, advokát, který byl zmocněn zadavatelem k výkonu zadavatelských činností, tj. k veškerým úkonům souvisejícím se zajištěním průběhu zadávacího řízení s výjimkou rozhodování a který byl kontaktní osobou zadavatele, tj. že veškerou korespondenci ve věci zadání veřejné zakázky museli uchazeči adresovat tomuto poradci zadavatele. Předmětem veřejné zakázky byl nájem budovy, popř. komplexu vzájemně propojených budov (dále jen objekt), který splní požadované parametry stanovené zadavatelem za účelem využití objektu pro alokaci pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy. Zadavatel požaduje, aby uchazeč byl oprávněn disponovat s nabízeným objektem, byl vlastníkem nebo spolu vlastníkem objektu. Předmětem plnění veřejné zakázky je dále zajištování správy a údržby objektu (tzv. facility management). Facility management bude uchazečem vykonáván v takovém rozsahu, aby mohlo docházet k nerušenému užívání objektu zadavatelem k účelům stanoveným ve smlouvě na plnění veřejné zakázky. Smlouva na plnění veřejné zakázky bude uzavřena na dobu určitou, která počne běžet dnem nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky a skončí uplynutím 20 let ode dne počátku běhu doby nájmu. Doba nájmu v délce 20 let počne běžet dnem protokolárního předání objektu zadavateli, přičemž k protokolárnímu předání objektu zadavateli dojde nejpozději ve lhůtě jednoho roku od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky. Zadavatel požaduje, aby objekt splňoval všechny požadované parametry stanovené zadavatelem včetně relevantních technických, hygienických a právních norem, nejpozději do jednoho roku ode dne nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky a aby nejpozději v této lhůtě došlo k protokolárnímu předání objektu zadavateli. Místem plnění veřejné zakázky bude dobré dostupná centrální část hlavního města Prahy, čímž se pro účely této veřejné zakázky rozumí území vymezené hranicemi městských částí a spojnicemi ulic vyjmenovaných v zakázce. Uchazeč prokáže splnění základních kvalifikačních kritérií, prohlášením o splnění základních kvalifikačních kritérií dle ust. § 31 odst. 1 písm. a), b), c) a e) zákona a výpisem z evidence rejstříku trestů nebo jiným odpovídajícím dokladem, který nesmí být starší než 6 měsíců a kterým prokáže splnění základního kvalifikačního kritéria dle § 31 odst. 1 písm. d) zákona. U právnické osoby takový doklad předloží statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu. K prokázání kvalifikace dle § 30 odst. 2 písm. c) zákona předloží uchazeč ve své nabídce stejnopus nebo úředně ověřenou kopii oprávnění k podnikání v rozsahu pokryvajícím předmět veřejné zakázky, dále originál či úředně ověřenou kopii výpisu z obchodního rejstříku či jiné evidence, přičemž tento výpis nesmí být k poslednímu dni lhůty pro podání nabídky starší než 90 dnů. Uchazeč je oprávněn prokázat splnění kvalifikace dle ust. 30 odst. 2 písm. a) a c) zákona předložením výpisu ze seznamu kvalifikovaných dodavatelů, který k poslednímu dni lhůty pro podání nabídky nesmí být starší než 90 dnů. Způsobilost plnit finanční závazky prokáže uchazeč vyjádřením banky, u níž má veden běžný účet, o schopnosti uchazeče plnit tyto závazky, příp. jinými doklady. Součástí smlouvy na plnění veřejné zakázky předkládané uchazečem budou obligatorně veškeré níže stanovené obchodní podmínky zadavatele, které uchazeč není oprávněn upravovat nebo se od

nich odchylovat. Základními požadavky zadavatele je, že zadavatel bude po celou dobu nájmu jediným nájemcem objektu, bude oprávněn pronajmout příp. část objektu třetím osobám, k čemuž se uchazeč zaváže udělit potřebný souhlas. Uchazeč se zaváže, že svým nákladem zajistí, aby nejpozději ve lhůtě jednoho roku od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy na plnění veřejné zakázky, resp. v kratší lhůtě, byl objekt uzpůsoben tak, aby zcela splňoval parametry stanovené zadavatelem a aby po celou dobu nájmu objekt splňoval veškeré podmínky stanovené pro jeho užívání ke sjednanému účelu obecně závaznými právními předpisy a dalšími hygienickými, požárními, bezpečnostními a technickými normami. Uchazeč se dále zaváže zajistit po celou dobu nájmu, aby objekt umožňoval umístění obslužných prostor, zejména sociálního zázemí, kuchyně apod. v rozsahu odpovídajícím standardům obvyklým pro administrativní prostory. Náležitosti smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu budou se řídit právní úpravou nájemní smlouvy podle občanského zákoníku ve věcech souvisejících s nájmem, právní úpravou smlouvy o dílo dle obchodního zákoníku co týká poskytování facility managementu, stejně tak jako ohledně zbývajících částí smlouvy. Účel smlouvy bude definován tak, že účelem smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností zadavatele a uchazeče, zajištění a dosažení řádného předání a převzetí objektu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, oprávnění zadavatele část objektu pronajmout, řádného a nerušeného užívání objektu zadavatelem a příp. podnájemci v souladu s podmínkami uvedenými ve smlouvě, výkonu činností facility managementu v souladu s potřebami zadavatele a příp. podnájemce, za splnění závazku uchazeče prostřednictvím sjednání systému smluvních pokut, vytvoření podmínek spojených s užíváním objektu k tomu, aby zadavatel mohl řádně, včasně a na potřebné úrovni plnit všechny funkce v rámci jeho kompetencí, vytvoření podmínek spojených s užíváním objektu, aby zadavatel uspokojoval potřeby spojené s výkonem svých funkcí hospodárně, efektivně, úsporně, vytvoření podmínek spojených s užíváním objektu k tomu, aby mohl zadavatel zefektivnit a zjednodušit řízení a kontrolu práce jeho jednotlivých pracovišť, minimalizovat časové ztráty při vzájemné fyzické komunikaci těchto pracovišť a aby tímto způsobem mohl zlepšit jejich vzájemnou spolupráci za účelem zjednodušení a zlepšení dosažitelnosti těchto pracovišť pro občany, vytvoření podmínek spojených s užíváním objektu k tomu, aby zadavatel dosáhl úspory celkových nebytových prostor potřebných pro jeho činnost a tudíž i úspory nákladů spojených s pořízením, provozem a údržbou takových nebytových prostor.

Další část zadávací dokumentace obsahuje podmínky poskytování facility managementu (správy a údržbu objektu) a způsobu provádění facility managementu, vzájemné součinnosti při poskytování facility managementu. Zadavatel dále požaduje po uchazeči, aby měl platně a účinně sjednané pojistění objektu za obvyklých pojistných podmínek s maximální výší pojistného plnění pro jednu pojistnou událost stanovenou tak, aby pokrývala uvedení objektu poškozeného v důsledku jakékoliv pojistné události do původního stavu. Další podmínkou nakládání s objektem je, že uchazeč je povinen se zavázat, že v případě, že by se v průběhu trvání smlouvy na plnění veřejné zakázky rozhodl objekt prodat, osloví přednostně zadavatele a nabídne mu objekt ke koupi za cenu v místě a době obvyklou, stejně tak je povinen se uchazeč zavázat uzavřít se zadavatelem kdykoliv v průběhu 5 let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na objekt na základě písemné výzvy zadavatele s kupní cenou stanovenou jako cenou obvyklou v místě a čase prodeje. Závazek uchazeče přitom bude mít povahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. Zadavatel nebude povinen platit nájemné a úplatu za poskytování facility managementu, pokud pro vady objektu, které nezpůsobil, nebude moci objekt užívat hodnotným způsobem, příp. bude mít nárok na přiměřenou slevu z nájemného a úplaty za poskytování facility managementu, pokud bude moci užívat objekt pro vady, které nezpůsobil, pouze omezeně, a to i v případě omezení užívání objektu v důsledku případu vyšší moci. Zadavatel bude povinen hradit náklady na

veškerá média dodávaná do objektu (elektrická energie, plyn, teplo, vodné a stočné, telekomunikační poplatky). Administrativní činnost spojenou s řádnou a včasnou úhradou za média dodávaná do objektu bude povinen zajišťovat uchazeč v rámci administrativního řízení správy objektu při poskytování facility managementu. Zadavatel požadoval, aby součástí nabídky uchazeče, bude-li právnickou osobou, bylo prohlášení o jeho vlastnické struktuře, ze kterého bude možné identifikovat jednotlivé subjekty, které tvoří tuto vlastnickou strukturu. Uchazeč bude na základě smlouvy o plnění veřejné zakázky oprávněn požadovat přístup do objektu za účelem kontroly, zda zadavatel užívá věc řádným způsobem. Uchazeč bude povinen přenechat objekt zadavateli k užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu objekt svým nákladem udržovat. Zadavatel bude povinen oznamovat uchazeče i bez zbytočného odkladu potřeby oprav, které má uchazeč provést za účelem odstranění případných vad objektu, bude povinen snášet omezení v užívání objektu v rozsahu nezbytně nutném pro provedení oprav objektu a udržování objektu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nesplní-li uchazeč řádně a včas svoji povinnost udržovat objekt ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, bude zadavatel oprávněn zajistit splnění této povinnosti na vlastní náklady a bez předchozího souhlasu uchazeče a bude oprávněn požadovat po uchazeče náhradu takto vynaložených nákladů. Stavební úpravy objektu bude zadavatel oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem uchazeče, pokud smlouva na plnění veřejné zakázky nestanoví jinak. Zadavatel bude povinen vrátit vyklichený objekt vlastníkovi ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání objektu, v případě předčasného ukončení nájmu do tří měsíců od takového skončení nájmu, v případě uplynutí sjednané doby nejpozději do jednoho měsíce po uplynutí doby nájmu. Zadavatel požaduje minimálně následující smluvní pokuty pro případ nedodržení lhůty pro předání objektu ve výši 100 tis. Kč za každý den prodlení, pro případ závažného porušení povinnosti uchazeče ve výši 50 tis. Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti, pro případ méně závažného porušení povinnosti uchazeče 10 tis. Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti a pro případ porušení povinnosti uchazeče týkající se předkupního práva zadavatele ve výši 50 mil. Kč za každý jeden případ, kdy nedojde k včasnemu a řádnemu uzavření kupní smlouvy. Uplatněním nároku na zaplacení smluvní pokuty ani jejím uhrazením nezanikne povinnost uchazeče splnit povinnost, ježíž plnění bylo zajištěno smluvní pokutou, ani právo zadavatele na náhradu škody přesahující uhrazenou smluvní pokutu. Uchazeč je oprávněn nabídnout zadavateli i vyšší smluvní pokuty a smluvní pokuty za porušení i jiných smluvních povinností. V návrhu smlouvy na plnění veřejné zakázky nesmí být obsaženo žádné smluvní omezení náhrady případné škody, za kterou uchazeč odpovídá podle obecně závazných právních předpisů. Uchazeč bude odpovídat za vady při plnění svých povinností souvisejících s poskytováním facility managementu, bude odpovídat za věcné i právní vady plnění. V návrhu smlouvy na plnění veřejné zakázky musí být obsaženo ujednání o soudním řešení sporů, o použití práva České republiky na vzájemná práva a povinnosti uchazeče a zadavatele a musí být udělen souhlas k uvedení smlouvy v centrální evidenci smluv vedené zadavatelem, která je veřejně přístupná s tím, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nebudou považovány za obchodní tajemství. Zadavatel bude oprávněn vypovědět smlouvu na plnění veřejné zakázky, dojde-li ke změně vlastnictví k objektu do 1 roku od okamžiku, kdy se o změně vlastnictví prokazatelně dozví s výpovědní lhůtou 1 rok. Výpověď smlouvy musí být písemná, naopak uchazeč nebude oprávněn smlouvu na plnění veřejné zakázky vypovědět. Zadavatel bude oprávněn odstoupit od smlouvy na plnění veřejné zakázky byl-li objekt předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání, stane-li se objekt během doby nájmu, aniž by to zadavatel způsobil porušením svých povinností, nezpůsobilým ke smluvenému užívání, stane-li se objekt neupotřebitelným, bude-li odstraněna taková část objektu, že by tím byl zmařen účel smlouvy na plnění veřejné zakázky, budou-li prostory v objektu, které jsou určeny k tomu, aby se v nich zdržovali lidé, zdraví závadné, na majetek uchazeče bude prohlášen

konkurs nebo návrh na prohlášení takového konkursu, bude zamítnut pro nedostatek majetku, uchazeč podá návrh na vyrovnání, uchazeč vstoupí do likvidace, bude-li uchazeč v prodlení se splněním své povinnosti, která bude znamenat podstatné porušení jeho smluvní povinnosti, a to i přesto, že na toto prodlení bude zadavatelem písemně upozorněn a nezjedná nápravu v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, pozbude-li uchazeč jakékoli oprávnění vyžadované právními předpisy pro provádění činností, k nimž se dle smlouvy na plnění veřejné zakázky zaváže. Uchazeč bude oprávněn odstoupit od smlouvy pouze v případech bude-li zadavatel i přes písemnou výstrahu užívat objekt nebo bude-li trpět užíváním objektu takovým způsobem, že uchazeči bude vznikat škoda nebo mu bude hrozit značná škoda, jestliže zadavatel ač upomenut, nezaplatí splatné nájemné nebo úplatu ani do splatnosti dalšího nájemného resp. úplaty. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé straně. V případě odstoupení od smlouvy nebudu mít smluvní strany povinnost vrátit si plnění, které bylo poskytnuto před odstoupením od smlouvy. Smlouva na plnění veřejné zakázky bude moci být zrušena dohodou smluvních stran v písemné formě a bude moci být změněna pouze dohodou smluvních stran a rovněž v písemné formě. Uchazeč nebude oprávněn bez předchozího písemného souhlasu zadavatele převést na třetí osobu i jakoukoliv pohledávku za zadavatelem vzniklou na základě smlouvy na plnění veřejné zakázky a toto omezení bude trvat i po skončení nájmu. Takový úkon učiněný v rozporu s tímto omezením bude považován za přičící se dobrým mravům. Obdobně nebude oprávněn ani jednostranně započít svoji pohledávku uchazeč za zadavatele vzniklou na základě smlouvy na plnění veřejné zakázky. Naopak zadavatel bude oprávněn jednostranně započít své splatné pohledávky za uchazečem oproti splatným pohledávkám uchazeče za zadavatelem. Dále veřejná zakázka obsahuje ustanovení týkající se definování případu vyšší moci, práv v případě změny v osobě vlastníka objektu a také nabídkové ceny a platební podmínky. Nabídková cena bude stanovena jako cena nejvýše přípustná, musí zahrnovat veškeré náklady, jejichž vynaložení uchazeč předpokládá při plnění veřejné zakázky. Uchazeč předloží prohlášení, ve kterém uvede navržené nájemné za nájem objektu za celou dobu nájmu a navrženou výši úplaty za poskytování facility managementu za celou dobu nájmu, zvlášť uvede DPH a zvlášť cenu nájemného a úplaty za facility management včetně DPH. Nájemné a úplata budou uhrazeny od okamžiku protokolárního předání objektu zadavateli čtvrtletně zpětně, a to vždy do konce prvního měsíce následujícího kalendářního čtvrtletní bezhotovostním převodem na účet uchazeče na základě faktur – daňových dokladů vystavených uchazečem, které musí být zadavateli doručeny alespoň 21 dnů před datem splatnosti příslušné faktury. Nabídkovou cenu ve vztahu k nájemnému ve vztahu k úplatě za poskytování facility managementu je možno v průběhu plnění této veřejné zakázky překročit o procento odpovídající míře inflace podle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. K navýšení může dojít pouze jednou ročně vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, přičemž poprvé může k navýšení dojít k 1. 4. 2007. Míra inflace bude vyjadřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje procentuální změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců oproti průměru za 12 předchozích měsíců. Nabídkovou cenu ve vztahu k nájemnému a ve vztahu k úplatě za poskytování facility managementu je možno v průběhu plnění veřejné zakázky překročit i v případě, že dojde ke změnám daňových právních předpisů, které budou mít prokazatelný vliv na výši nabídkové ceny, a to zejména v případě zvýšení sazby DPH. Nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti, podle následujících dílčích kritérií: nabídková cena – 50 %, lhůty pro předání objektu – 25 %, výměra rezervních administrativních prostor objektu – 15 %, systém smluvních pokut – 10 %. Uchazeč zpracuje nabídkovou cenu, předloží prohlášení, ve kterém uvede nabízenou délku lhůty pro protokolární předání objektu zadavateli v odpovídajícím stavu, předloží prohlášení, ve kterém uvede výměru rezervních administrativních prostor nabízeného objektu a prohlášení o systému nabízených smluvních pokut. Pokud uchazečem předložený návrh smlouvy nebude

splňovat některé z definovaných podmínek, bude uchazeč vyloučen ze zadávacího řízení. Zadavatel požaduje složení jistoty ve výši 1.000.000,- Kč k zajištění splnění povinností uchazeče vyplývajících z účasti v zadávacím řízení. Lhůta pro podání nabídek činí 60 dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni uveřejnění oznámení zadávacího řízení. Nabídky mohou uchazeči doručit osobně do sídla poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky v uzavřené obálce, otevřání obálek se uskuteční v sídle zadavatele. Uchazeči budou svými nabídkami vázání po dobu stanovenou v oznámení zadávacího řízení. Zadavatel nepřipouští variantní řešení a vyhrazuje si ověřit skutečnosti deklarované uchazečem v nabídce, a to i provedením prohlídky objektu, umožnit uchazeči do konce lhůty pro podání nabídek zpětvzetí nabídky, nehradit náklady v zadávacím řízení a nevracet uchazečům nabídky, zrušit zadání veřejné zakázky a požadovat při jednání s vybraným uchazečem provedení úprav ve smlouvě. Zadávací dokumentace byla zpracována dne 17.8.2005 a obsahuje 3 přílohy. Příloha 1 obsahuje požadované parametry objektu, příloha 2 specifikace požadovaného rozsahu facility managementu, příloha 3 znázornění geografických požadavků zadavatelem na umístění objektu.

Z nabídky žalované společnosti COPA Retail s.r.o. z 20.10.2005 soud zjistil, že se žalovaná ucházela o veřejnou zakázku – alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy. Nabídku jménem žalovaného podal jednatel společnosti Sebastian Pawłowski. Nabídka obsahuje úvodní list, kde je uveden údaj o nabídkové ceně celkové bez DPH 4.020.000.000,- Kč, s DPH 763.800.000,- Kč, cena vč. DPH 4.783.800.000,- Kč, cena za nájem objektu bez DPH 3.440.000.000,- Kč, DPH 653.600.000,- Kč, cena vč. DPH 4.093.600.000,- Kč, cena za úplatu bez DPH 580.000.000,- Kč, DPH 110.200.000,- Kč, cena vč. DPH 690.200.000,-Kč. Dále nabídka obsahuje doklad o poskytnutí jistoty – potvrzení o provedení platby 1.000.000,- Kč z účtu žalované společnosti (uchazeče) ze dne 19.10.2005. Obsahuje prohlášení o tom, že uchazeč není v likvidaci, nebyl v posledních 3 letech prohlášen konkurs ani nebyl zrušen pro nedostatek majetku, uchazeč nemá v evidenci daní daňové nedoplatky, jednatel společnosti nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin ani nedošlo k zahlašení odsouzení trestného činu, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání, uchazeč nemá nedoplatek na pojistném ani na penále, na veřejné zdravotní pojištění ani na pojistném a na penále na sociálním zabezpečení, ani na příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, prohlášení z 20.10.2005. Uvedené je doloženo výpisem z rejstříku trestů jednatel uchazeče Sebastiana Georga Pawłowského o tom, že nemá záznam v rejstříku trestů a výpisem z rejstříku trestů Filippa Henry Andreease Schrödera, který rovněž nemá záznam v rejstříku trestů, jedná se rovněž o jednatel společnosti. Z výpisu z obchodního rejstříku ze 17.10.2005 vyplývá, že uchazeč má předmět podnikání zprostředkování obchodu a služeb, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, maloobchod se smíšeným zbožím a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajíšťujících jejich řádný provoz. Statutárním orgánem je Sebastian Georg Pawłowski a Philipp Henry Andreas Schröder. Jednatelé společnosti jednají společně jménem společnosti, jednatel Sebastian Georg Pawłowski je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně. Společníci jsou Pawłowski AG, se sídlem ve Švýcarské konfederaci s vkladem 50.000,- Kč, který je splacen ve výši 50.000,-Kč, s obchodním podílem 50 %, kde je uvedeno zástavní právo ve prospěch společnosti AA Real Bank AG ze Spolkové republiky Německo pro pohledávku ve výši 780.000.000,- Kč podle zástavní smlouvy ze dne 16.9.2004, dalším společníkem je společnost Interco Holding GmbH, se sídlem ve Spolkové republice Německo, s vkladem 50.000,- Kč, který je splacen ve výši 50.000,- Kč s obchodním podílem 50 %. Je zapsáno zástavní právo ve prospěch společnosti AA Real Bank AG, se sídlem ve Spolkové republice Německo pro pohledávku ve výši 780.000.000,- Kč s příslušenstvím dle zástavní smlouvy ze dne 16.9.2004. Celkový základní kapitál společnosti činil 100.000,- Kč. Dále jsou přiloženy živnostenské

listy vystavené uchazeči – právnické osobě na realitní činnost se vznikem živnostenského oprávnění 26.9.2005, živnostenský list z 6.10.2005. Živnostenský list z 6.10.2005 na předmět podnikání správa a údržba nemovitostí se vznikem živnostenského oprávnění k 26.9.2005, živnostenský list z 6.10.2005 na předmět podnikání zprostředkování obchodu a služeb se vznikem živnostenského oprávnění 26.9.2005. Nabídka obsahuje potvrzení společnosti AA Real Bank AG ze 17.10.2005 o tom, že uchazeč COPA Retail s.r.o. je klientem banky od roku 2004, banka poskytla financování části kupní ceny budovy ČEZ/Škoda. Společnost rádně plní své závazky vyplývající z úvěrové smlouvy a AA Real Bank AG může potvrdit, že COPA Retail s.r.o. je schopno dostát svým finančním závazkům. Z potvrzení HVB Bank Czech Republic, a.s. z 18.10.2005 vyplývá, že potvrzuje, že společnost COPA Retail s.r.o. a její společníci jsou bance známy jako klienti již několik let. Se společníky společnosti, tedy pány Sebastianem Pawłowskim a Philippem Schröderem v minulosti navázala banka obchodní vztahy prostřednictvím financování nemovitostí o objemu v řádech miliard korun. Management společnosti je kompetentní, seriózní, přísliby a závazky vůči bance byly včas dodrženy. Může se předpokládat i úspěšné provedení veřejné zakázky. Společnost má u banky veden běžný účet. Z výpisu z katastru nemovitostí ze 17.10.2005 vyplývá, že žalovaná společnost jako uchazeč je vlastníkem budovy č.p. 35 na pozemkové parcele č. 718 a budovy č.p. 41 na pozemkové parcele č. 719 a těchto obou parcel s věcným břemene užívání 5 garážových stání budovy č.p. 37 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene s věcným břemensem práva průjezdu do garáží v domě č.p. 37 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene z 4.8. 2003 a se zástavním smluvním právem na pohledávku ve výši 780 mil. Kč s příslušenstvím obou budov a obou parcel ve prospěch AA Real Bank AG, Německo, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ke dni 24.3. 2005 na základě smlouvy ze dne 8.10.2004, to vše na LV 84 pro obec Hlavní město Praha, katastrální území Nové Město. Nabídka obsahuje prohlášení uchazeče o vlastnické struktuře společnosti – obchodní podíl 50 % Pawłowski AG, obchodní podíl 50 % Interco Holding GmbH. Dále obsahuje prohlášení uchazeče o nabídkové ceně a prohlášení uchazeče o navrhovaném nájemném a o navrhované výši úplaty za poskytování facility managementu. Další prohlášení se týká lhůty k předání objektu zadavateli ve stavu odpovídajícím všem požadovaným parametry – 9 měsíců. Další prohlášení se týká výměry rezervních administrativních prostorů v nabízeném objektu – minimálně 1.098 m<sup>2</sup>. Další prohlášení se týká smluvních pokut pro případ nedodržení stanovené lhůty pro předání objektu 1.000.000,- Kč za každý den prodlení, pro případ závažného porušení povinností uchazeče ve výši 200.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinností, pro případ méně závažného porušení povinností uchazeče ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti a pro případ porušení povinnosti uchazeče týkající se předkupního práva ve výši 100.000.000,- Kč za každý jeden případ, kdy nedojde k včasnému a rádnému uzavření kupní smlouvy. Zbývající část nabídky tvoří návrh smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu.

Z protokolu o druhém jednání hodnotící komise ze 7.12.2005 soud zjistil, že hodnotící komise přijala jednomyslně usnesení, že uchazeč, společnost COPA Retail s.r.o. splnila kvalifikaci v rozsahu stanoveném zadávacími podmínkami, dále přijala jednomyslně usnesení, že nabídka uchazeče COPA Retail s.r.o. splňuje požadavky zadavatele stanovené v zadávacích podmínkách a nakonec přijala jednomyslně usnesení, že nabídkou cenu uchazeče COPA Retail s.r.o. (4.020.000.000,- Kč bez DPH, 4.783.800.000,- Kč vč. DPH) není možno považovat za mimořádně nízkou ve vztahu k předpokládané ceně předmětu veřejné zakázky, která činila 4.600.000.000,- Kč bez DPH. Hodnotící komise rozhodovala ve složení Radovan Štajner, Ing. Jan Bürgermeister, Mgr. Rudolf Blažek, Ing. Martin Trnka, Ing. Miroslav Sklenář, RNDr. Petr Ďurica, CSc., Mgr. Jan Choděra, Ing. Ladislav Tomeš, Ing. Petr Benda, Ing. Kosta Dimitrov, k jednání komise byli přizváni odborníci Mgr. Pavlína Trhalová, Mgr. Nikola Šedová a Ing. Martin Skalický. Při hodnocení kvalifikace uchazeče COPA

Retail, s.r.o. vycházela komise z podkladu zpracovaného poradcem zadavatele, advokátní kancelář Jansta, Kostka & spol., stejně tak vycházela i při posuzování nabídky uchazeče ze stejného podkladu vypracovaného stejnou kanceláří. Část podkladu pro posouzení nabídky uchazeče COPA Retail s.r.o., a to jeho přílohu týkající se odborného posouzení nabízeného objektu, zpracoval přizvaný odborník Ing. Martin Skalický ze společnosti Cushman & Wakefield Healey & Baker, s.r.o. Hodnotící komise byla seznámena s Ing. Martinem Skalickým z kanceláře Cushman & Wakefield Healey & Baker, s.r.o., že nabídková cena za nájem 1 m<sup>2</sup> prostor nabízených v objektu činí asi 17 Eur. Přizvaní odborníci byli jako Pavlína Trhalová a Nikola Šedová z advokátní kanceláře Jansta, Kostka & spol., ing. Martin Skalický ze společnosti Cushman & Wakefield Healey & Baker. Hodnocení nabídky uchazeče COPA Retail s.r.o. provedla komise na základě podkladu zpracovaného poradcem komise, advokátní kanceláři Jansta, Kostka & spol. Popis hodnocení nabídky v jednotlivých kritériích spolu s údaji o bodových hodnotách obdržených v jednotlivých kritériích byl zachycen ve zprávě o posouzení a hodnocení nabídek v souladu s ust. § 63 zák. o veřejných zakázkách. Zpráva byla vyhotovena a byla předána zadavateli dne 7.12. 2005. Závěrem hodnotící komise přijala jednomyslně usnesení, že nabídka uchazeče COPA Retail s.r.o. obdržela po provedeném hodnocení celkem 100 bodů, přičemž tuto nabídku lze ve všech dílčích kritériích považovat za dostatečně vhodnou a přijatelnou pro zadavatele a že komise na základě provedeného posouzení a hodnocení zadavateli doporučuje rozhodnout o přidělení veřejné zakázky uchazeče COPA Retail s.r.o. a uzavřít s tímto uchazečem smlouvu na plnění veřejné zakázky.

Z usnesení Rady hlavního města Prahy č. 0039 ze dne 10.1.2006 soud zjistil, že Rada hlavního města Prahy vzala na vědomí informaci o průběhu otevřeného zadávacího řízení a rozhodla o přidělení veřejné zakázky „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“ uchazeči COPA Retail s.r.o., který se účastnil zadávacího řízení jako jediný uchazeč a jehož nabídka byla vyhodnocena jako ekonomicky výhodná na základě dílčích kritérií uvedených v příloze č. 1 k tomuto usnesení. Současně bylo uloženo řediteli Magistrátu hlavního města Prahy, aby oznamil rozhodnutí o přidělení veřejné zakázky s uvedením náležitostí dle ust. § 65 odst. 2 zákona o veřejných zakázkách, učinil právní kroky související s přidělením veřejné zakázky a uzavřel smlouvu o nájmu objektu a o poskytování facility managementu s uchazečem, kterému byla přidělena veřejná zakázka podle bodu II. tohoto usnesení a aby zajistil vlastní průběh realizace Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy. V příloze č. 1 k tomuto usnesení je uvedeno pořadí nabídek doporučené hodnotící komisi včetně uvedení údajů, které byly předmětem hodnocení: na prvním místě COPA Retail s.r.o. s nabídkovou cenou 4.783.800.000,- Kč se lhůtu pro předání objektu 9 měsíců od podpisu smlouvy, s výměrou rezervních administrativních prostor objektu 1.098 m<sup>2</sup> a se systémem smluvních pokut za prodlení s předáním objektu 1 mil. Kč za den, za závažné porušení povinností 200.000,- Kč za případ, za méně závažné porušení povinností 50.000,- Kč za případ a za porušení podmínek nakládání s objektem 100 mil. Kč za případ.

Z oznámení rozhodnutí zadavatele o přidělení veřejné zakázky z 10.1.2006 soud zjistil, že Hlavní město jednající Ing. Martinem Trnkou, ředitelem Magistrátu hlavního města Prahy, oznámilo, že rozhodlo dle § 65 zák. č. 40/2004 Sb. o veřejných zakázkách o přidělení veřejné zakázky „Alokace pracovišť hlavního města Prahy“, která byla zadávána v otevřeném zadávacím řízení zveřejněném na centrální adrese dne 22.8.2005 pod ev. č. 512165 tak, že zadavatel rozhodl o přidělení veřejné zakázky uchazeče COPA Retail s.r.o. V odůvodnění je uvedeno, že co se týká jednotlivých kritérií uchazeče COPA Retail s.r.o. za nabídkovou cenu obdržel 50 bodů, za délku lhůty pro předání objektu 25 bodů, za výměru rezervních administrativních prostor objektu 15 bodů, za systém smluvních pokut 10 bodů a že tedy nabídka uchazeče obdržela maximální možný počet bodů, tj. celkem 100 bodů. Předmětem hodnocení nebyly žádné další nabídky a uchazeč byl poučen o možnosti podat zdůvodněné

námitky podle § 88 zákona o veřejných zakázkách do 15 dnů od doručení oznámení o přidělení veřejné zakázky.

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

V příloze č. 1 smlouvy byly vymezeny parametry objektu, které musí nejpozději do 9 měsíců od okamžiku nabytí platnosti a účinnosti smlouvy splňovat objekt dle požadavků žalobce. V objektu se musí kde dni předání nacházet administrativní prostory, které umožní umístění uvedeného počtu pracovních míst rozdělených do jednotlivých skupin. Celkový počet pracovních míst ve skupině ředitel činí 26 osob, ve skupině vedoucí pracovník 102 osob, ve skupině sekretariát 102 osob a ve skupině administrativní pracovník 996 osob. Co se týká čisté podlahové plochy na jedno pracovní místo v m<sup>2</sup>, pro skupinu ředitel je stanovena na 28,8 m<sup>2</sup>, pro skupinu vedoucí pracovník 18,6 m<sup>2</sup>, pro skupinu sekretariát 14,4 m<sup>2</sup> a pro skupinu administrativní pracovník 9,1 m<sup>2</sup>. Dále jsou stanoveny podrobnosti týkající se umístění administrativních prostor a jejich řešení. Dalším požadavkem je, že ke dni protokolárního předání objektu se musí zde nacházet alespoň 10 zasedacích místností o celkové minimální čisté podlahové ploše 1.000 m<sup>2</sup>, dále rezervní administrativní prostory o minimální čisté podlahové ploše 1.000 m<sup>2</sup>, prostory pro stravování o minimální čisté podlahové ploše 750 m<sup>2</sup>, dále prostory pro přepážkovou činnost s minimálním počtem 25 odbavovacích okének a zároveň čistou podlahovou plochou určenou k odbavení osob minimálně 300 m<sup>2</sup> a zároveň čistou podlahovou plochou sociálního zázemí minimálně 50 m<sup>2</sup>, dále prostory pro archivaci v minimální míře úložného prostoru 5.000 běžných metrů (délka standardního úložného prostoru pro archivaci složek ve formátu A4) a zároveň čistou podlahovou plochou určenou k archivaci materiálu a umístění registračních skříní minimálně 1.000 m<sup>2</sup>, přičemž prostory musí splňovat závazné právní předpisy o archivnictví a spisové službě, dále prostory pro umístění informačních technologií s minimální čistou podlahovou plochou 300 m<sup>2</sup> a minimální výškou stropu 2,5 m, přičemž tyto prostory musí umožňovat instalaci chladících technologií pro ochlazení tepelného výkonu 100 kW na teplotu max. 20° a pro poskytování elektrické energie pro instalované informační technologie s min. příkonem

60 kW, dále musí obsahovat zázemí pro ostatní pracovní místa, pro počet 73 osob s minimální čistou podlahovou plochou na 1 pracovní místo  $4,1 \text{ m}^2$ , dále prostory pro podatelnu s minimálním počtem 12 odbavovacích okének a zároveň čistou podlahovou plochou určenou k odbavení osob minimálně  $140 \text{ m}^2$ . Další požadavky stanovené ve smlouvě se týkající bezbariérového přístupu, vstupu do objektu dvěma oddělenými vstupy a vchodem pro zásobování, parkovacích míst, napojení na inženýrské sítě, na komunikační sítě. Příloha č. 2 obsahuje podrobné nákresy objektu podle jednotlivých podlaží. Příloha č. 3 smlouvy obsahuje podrobnosti týkající se zajišťování správy a údržby objektu (tzv. facility management). Facility management má být poskytován v takovém rozsahu, aby po celou dobu nájmu docházelo k nerušenému užívání objektu žalobcem k účelům stanoveným ve smlouvě. Žalovaný poskytuje facility management na svůj náklad a své nebezpečí, na svůj náklad opatří veškeré nástroje, přístroje, prostředky a jiné pomůcky potřebné k rádnému poskytování facility managementu, který bude poskytovat s odbornou péčí při respektování pokynů žalobce. V rámci facility managementu má žalovaný vykonávat zejména kompletní správu a údržbu objektu spočívající v administrativním řízení správy objektu a související činnosti, což spočívá zejména v poskytování součinnosti při úhradě plateb za média dodávaná do objektu, zejména kontrolu věcné a formální správnosti faktur vystavených dodavateli médií, vč. provádění vlastních odečtu měřidel médií pro účely zajištění účinné kontroly výše částecky účtovaných ze strany dodavatelů těchto médií, poskytování součinnosti žalobci při uzavírání, změnách a při ukončování smluv s dodavateli médií do objektu, vč. monitorování plnění těchto smluv, vedení související evidence a poskytování informací žalobci a součinnosti při uplatňování nároků za vady plnění, řízení odběru a spotřeby energií, poskytování součinnosti při uzavírání, změnách a ukončování smluv provozního charakteru vč. monitorování plnění těchto smluv, vedení související evidence a poskytování informací a součinnosti při uplatňování nároků za vady plnění, sestavování návrhu provozního rozpočtu, vyhodnocování potřeb pro vedení oprav objektu, sestavování návrhu rozpočtu pro jejich provedení, evidence a aktualizace dokumentace skutečného provedení oprav, vyhodnocování potřeb pořízení náhrad nebo náhradních dílů technických zařízení, výplní, mechaniky dveří, oken, sanitární keramiky, koncových prvků, jednotlivých instalací osvětlení a topení a dalších souvisejících věcí souvisejících s provozem objektu, evidence a aktualizace dokumentace skutečně pořízených věcí souvisejících s provozem, zajištění jejich uskladnění v objektu, poskytování součinnosti při vedení provozního skladu a vyřizování administrativy a korespondence související se správou objektu a poskytování informací žalobci. Řízení údržby objektu spočívá v zajištění nepřetržité technickoprovozní pohotovosti, aby k řešení veškerých aktuálních potřeb týkajících se oprav a údržby došlo nejpozději do 2 hodin od jejich prokazatelného nahlášení, přičemž technici údržby budou vykonávat zejména monitoring funkčnosti alarmu, bezpečnostních technologií a odstraňování jejich závad a poruch, vyprošťování osob a věcí z výtahu, drobné manuální činnosti nutné k funkčnímu provozu objektu, budou poskytovat součinnost žalobci a specializovaným dodavatelům při provádění potřebných revizí, odborných prohlídek, větších oprav, monitorovat zajištění včasného provedení potřebných revizí a kontrol technických zařízení, rozvodu plynu, elektrické energie a dalších obdobných zařízení, udržovat koncové prvky zdravotních instalací osvětlení, topení, sanitární keramiky a provádět drobné opravy technologických zařízení. Žalovaný se zavázal zajišťovat řízení odpadového hospodářství objektu, zejména technickoorganizační činnost s tím spojenou, evidenci odpadů vč. plnění oznamovacích povinností orgánům státní správy a vytvořit podmínky pro první třídění odpadu v kancelářích a na pracovištích. Dále se zavázal k povinnosti provádět úklid objektu, zejména úklid administrativních prostor, rezervních prostor, prostor pro přepážkovou činnost, prostor pro archivaci, zázemí pro ostatní pracovní místa a prostorů pro podatelnu, k úklidu zasedacích místností, prostor pro stravování a prostor pro umístění informačních technologií, zavázal se i k úklidu chodeb, toalet, umýváren,

sprchových koutů, schodišť, výtahů, šaten, kuchyněk, vždy se stanovenou měsíční, týdenní a denní četností. Dále se zavázel k úklidu sněhu v zimním období v otevřených prostorách objektu a na prostranstvích přilehlých k objektu v rozsahu stanoveném zákonem a zavázel se k údržbě schůdnosti přilehlých chodníků a pozemních komunikací IV. třídy přilehlých k objektu, v obou případech v rozsahu a za podmínek stanovených v zákoně o pozemních komunikacích. Dále se zavázel k mytí oken a markýz a fasády, k provádění komplexní pravidelné údržby zeleně nacházející se v rámci objektu a v jeho bezprostředním okolí, k desinfekci, desinsekci a deratizaci objektu.

Z dodatku číslo 1 ke smlouvě soud zjistil, že 27.1.2006 se strany dohodly na speciální slevě formou dodatku k čl. 5 smlouvy, podle kterého, v případě, že zadavatel bude během každého jednotlivého kalendářního roku doby nájmu plnit rádně a včas veškeré své finanční závazky vyplývající ze smlouvy vztahující se k příslušnému kalendářnímu roku, vznikne zadavateli ve vztahu k tomuto kalendářnímu roku právo na slevu z nájemného ve výši 7,5 mil. Kč vč. DPH. Sleva dle tohoto ustanovení bude poskytnuta vždy v rámci poslední čtvrtletní splátky nájemného za příslušný kalendářní rok. Bylo sjednáno, že pro rok 2006 výše slevy by činila 1.875.000,- Kč, o tu slevu je zadavatel oprávněn ponížit čtvrtletní splátku. Z dodatku č. 2 ke smlouvě ze dne 6.6. 2006 soud zjistil, že smlouva byla doplněna o konstatování existence práva AA Real Bank AG ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze 6.12.2005 mezi žalovaným AA Real Bank AG s právními účinky vkladu k 16.12.2005 s tím, že zástavní právo zajišťuje pohledávku banky za žalovaným na splacení úvěrové částky 1.540.000.000,- Kč s příslušenstvím, všechny pohledávky vzniklé na základě možného odstoupení od úvěrové smlouvy a zároveň současné i budoucí peněžitě pohledávky banky za žalovaným související s úvěrovou smlouvou, které případně vzniknou ve sjednané době od dne uzavření úvěrové smlouvy až do sjednané výše 3 miliardy Kč, zejména na úhradu budoucích pohledávek na zaplacení smluvních pokut, náhradu škody, poplatků a výdajů, bezdůvodného obohacení a dalších splatných pohledávek. Dále se konstatuje existence práva odpovídajícího věcnému břemenu spočívajícího v povinnosti vlastníka objektu, žalovaného, založeného smlouvou o zřízení věcného břemene ze 16.6. 2003 s právnímu účinku vkladu k 4.8. 2003 spočívajícímu ve volném a ničím nerušeném užívání průjezdu v budově čp. 41 jako vjezdu do garáží nacházejících se v budově čp. 37. Současně bylo ujednáno, že pro účely kalkulace nájemného bude za část nájemného pokrývající nájem garáží v objektu určena částka 2 mil. Kč ročně. V případě zákonné možnosti fakturovat nájemné bez DPH, bylo sjednáno, že celková výše nájemného vč. DPH pak bude činit 3.447.600.000,- Kč a částka čtvrtletní splátky nájemného vč. DPH 43.000.095,- Kč. Dále byly změněny dodatkem formulace k čl. 5.10 smlouvy o slevě z nájemného pro případ rádného a včasného plnění finančních závazků žalobcem, čl. 6.1 o přednostním předkupním právu žalobce na odkoupení objektu a pozemku a čl. 6.2 o povinnosti uzavření kupní smlouvy na objekt a pozemky na základě výzvy žalobce v posledních 5 letech. Smlouva byla současně doplněna o čl. 6.4, podle kterého se žalovaná zavázala, že po dobu trvání smlouvy nezatíží objekt bez souhlasu zadavatele nájemním nebo jiným užívacím právem třetí osoby nebo věcným právem k třetí osobě nad rámec zatížení již váznoucí na objektu s výjimkou zřízení případného náhradního zástavního práva v souvislosti s případným refinancováním stávající úvěrové angažovanosti žalovaného a s výjimkou zatížení vyplývající z technického provozu objektu či vedení inženýrských sítí. V dalším novém čl. 6.5 se žalovaný zavázal, že po dobu trvání smlouvy bez souhlasu žalobce nepřevede objekt nebo pozemky na třetí osobu prodejem, darem či vložením v podobě nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti či družstva. V souvislosti s tím byl doplněn a změněn článek 9.4.1 smlouvy tak, že žalobce je oprávněn vypovědět smlouvu, dojde-li ke změně vlastnictví k objektu či pozemkům v rozporu s touto smlouvou, a to do 1 roku od okamžiku, kdy se o změně vlastnictví prokazatelně dozví, s výpovědní lhůtou 1 rok běžící ode dne doručení výpovědi vlastníkovi objektu.

Z žalobcem předloženého písemného znaleckého posudku ze dne 20.7.2012 zpracovaného na objednávku žalobce, který byl přečten jako odborné vyjádření znaleckého ústavu TRIGON s.r.o., vyplynoucí následující :

Cenová úroveň nájemného kancelářských ploch v Praze v roce 2005 se podle znaleckého ústavu pohybovala v rozmezí 10 – 18 Eur na m<sup>2</sup>/měsíc podle kvality a lokality objektu, cena bývá obvykle vyšší než u pronájmu celých objektů. V roce 2005 nebyl dokončen či před dokončením nebyl žádný nový investiční projekt ani nebyla uskutečněna rekonstrukce stávajících objektů s rozsahem kancelářských ploch splňující zadání žalobce 19 tisíc m<sup>2</sup>. Zadání žalobce na veřejnou zakázku naplňoval pouze jediný objekt Škodův palác, a to ve všech podmírkách, jak byly zadány. Možné vlivy obecně zvyšující cenu nájmu se v daném případě neuplatní z důvodu dlouhodobosti nájmu, bonity nájemce a z důvodu pronájmu celého objektu. Cena nájmu by měla být v průměru 16 – 18 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc míinus benefity pro nájemce. Náklady na facility management se obvykle u větších nových administrativních objektů pohybují podle znaleckého ústavu, včetně plateb za spotřebu energií okolo 4 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc, obvyklá úhrada za energie a média je celkem 1,5 Eura za m<sup>2</sup>/měsíc, obvyklá úhrada bez spotřeby energie je 2,5 Eura na m<sup>2</sup>/měsíc. Vezme-li se v úvahu, že ve smlouvě o zajištění facility managementu není zahrnuta ostraha, tak po odečtení nákladů na zajištění ostrahy objektu by se obvyklá úhrada měla pohybovat okolo 2 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc. Smlouva o zajištění facility managementu je výjimečná jejím trváním po dobu 20 let. Nezahrnuje poplatky za dodávané energie a média, zajištění bezpečnostních služeb a další, které jdou k tíži nájemce. Výše úhrady je přitom porovnatelná s výší úhrady včetně těchto dodávek a služeb. Znalecký ústav dospěl k závěru, že z hlediska zadavatele byla výhodnější koupě Škodova paláce než jeho dlouhodobý pronájem na dobu 20 let. Dle názoru znaleckého ústavu nelze přesně propočítat výslednou jednotkovou cenu nájmu za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy pro hlavní účely využití, kterými jsou kanceláře s příslušenstvím, sklady s archivy a obchodní prostory - retail. Znalecký ústav vychází z toho, že ke skutečným výměram ploch připočítává 10 % vedlejších ploch (add-on), neboť toto odpovídá procentu vedlejších ploch v nových objektech s ekonomicky řešenými dispozicemi. Poukazuje na to, že v posuzovaném objektu je vedlejších ploch asi 30 % z celkové výměry a konstatuje, že za nadbytečné vedlejší plochy se nájemné obvykle neplatí, proto v dalších propočtech s nimi neuvažuje. Podle výpočtu znaleckého ústavu činí smluvní roční nájemné po zaokrouhlení 170 mil. Kč (43 mil. Kč čtvrtletně, tj. 172 mil. ročně míinus cca 2 mil. za 51 garážových stání), což je v průměru nájemné 27,8 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc. Současně znalecký ústav vyčísluje obvyklé roční nájemné. Vychází z obvyklé výše nájemného za m<sup>2</sup>/měsíc 16 Eur za kanceláře, 7 Eur za archivy a sklady a 45 Eur za obchodní plochy – retail. Obvyklé roční nájemné tak dle znaleckého ústavu činí 107.242.000,- Kč, tedy 17,5 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc. Následně znalecký ústav počítá s tím, že smluvní nájemné činí 27,8 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc a průměrné obvyklé nájemné by mělo činit 17 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc, rozdíl činí 10,80 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc, což činí za 1 rok nájmu 66,27 mil. Kč a za 20 let 1.325.000.000,- Kč. Dále znalecký ústav dochází k závěru, že u nájemní smlouvy na dobu určitou na 20 let lze uvažovat o osvobození od 1 měsíčního nájemného za každý rok trvání smlouvy a o příspěvku nájemci asi 100 Euro na m<sup>2</sup> na úpravu prostor, což hodnotí jako 14 % slevu na dlouhodobém nájemném, které následně vyčísluje na 89.207.000,- Kč ročně. Rozdíl mezi smluvním nájemným 170 mil. Kč ročně a obvyklým nájemným sníženým o 14 %, tedy 89,21 mil. Kč ročně představuje částku 80,79 mil. Kč ročně a za 20 let 1.796 mil. Kč. Smluvní nájemné tak představuje minimálně 171 % obvyklé výše nájemného, resp. po zohlednění obvyklých benefittů až 190 % obvyklého nájemného.

U smluvní ceny za facility management vychází znalecký ústav z 29 mil. Kč ročně, tedy průměrných nákladů 3,8 Eur za m<sup>2</sup>/měsíc. Dále vyčísluje obvyklé roční náklady na facility management (po zaokrouhlení) 18,9 mil. Kč, tedy 2,5 Euro za m<sup>2</sup>/měsíc. Rozdíl mezi smluvními a obvyklými náklady na facility management tak představuje 10,10 mil. Kč za rok,

tedy 1,3 Eur na m<sup>2</sup>/měsíc, za dobu 20 let 220 mil. Kč. Smluvní odměna za zajištění facility managementu tak představuje téměř dvojnásobek obvyklé výše, přičemž v obvyklé výši jsou zpravidla započteny i náklady na ostrahu, které smluvní ujednání mezi účastníky nezahrnuje. Na objednávku stejného zadavatele znalecký ústav 8.1.2013 zpracoval dodatek k posudku, ve kterém uvedl, že opravuje obvyklé roční nájemné na částku 103.730.000,- Kč, průměrné obvyklé nájemné 17 Euro za m<sup>2</sup>/měsíc. Dále opravuje výpočet rozdílu smluvního a obvyklého nájemného za 20 let z 1,796 miliardy Kč na 1,616 miliardy Kč. Tím opravuje rovněž závěr o poměru smluvního a obvyklého nájemného tak, že smluvní nájemné přestavuje minimálně 165 %, resp. po zohlednění obvyklých benefitů 190 % obvyklé výše nájemného. Z dalšího dodatku ze dne 9.10.2014 zpracovaného znaleckým ústavem vyplývá, že znalecký ústav setrvává na svých propočtech a závěrech a současně mění tabulku č. 8 původního posudku s tím, že toto nemá vliv na závěry posudku.

Z písemného znaleckého posudku předloženého žalovaným, který byl přečten jako odborné vyjádření znaleckého ústavu RSM TACOMA, a.s., vyplývá, že roční nájemné k roku 2006 za předmětný objekt by se měl pohybovat v rozpětí od 163 do 181 mil. Kč (bez DPH). Uvedený interval nezahrnuje úplatu za poskytování facility managementu a dodávky médií do objektu. Určení nájemného jako intervalu vychází z množství a rozsahu specifických podmínek sjednaných v nájemní smlouvě, kdy podle znaleckého ústavu není možné vyjádřit tržní nájemné jedním konkrétním výsledkem. Znalecký ústav provedl analýzu trhu kancelářských prostor v roce 2005 na základě realizovaných pronájmů kancelářských prostor v roce 2005 a vzal v úvahu dokončené projekty nových kancelářských prostor v roce 2005 a 2006. Nájemné za nejlukrativnější prostory v Praze v roce 2005 podle znaleckého ústavu dosahovalo 18,5 Eur na m<sup>2</sup>/měsíc, při zohlednění výhod poskytnutých pronajímatelem dosahovalo čisté efektivní nájemné 16,5 – 17,5 Eur na m<sup>2</sup>/měsíc. V oblastech Smíchov, Pankrác, Karlín se pohybovalo v rozmezí 14 – 16,5 Eur na m<sup>2</sup>/měsíc, v lokalitách Chodov nebo Nové Butovice 11,5 – 14 Eur na m<sup>2</sup>/měsíc. V roce 2005 poklesla neobsazenost kancelářských prostor, míra neobsazenosti ve vnitřním městě činila 11,8 % kancelářských prostor. Servisní poplatky zahrnující úklid společných prostor, zajištění ostrahy objektu, vybavení společných prostor, drobné opravy, zajištění potřebných revizí a kontrol, náklady správce nemovitostí, pojištění majetku, daň z nemovitosti byly v roce 2005 v centru a vnitřním městě dle znaleckého ústavu ve výši od 3,78 Eur na m<sup>2</sup>/měsíc přes 4,35 Eur, 4,55 Eur, 4,56 Eur až 5 Eur na m<sup>2</sup>/měsíc s tím, že nad jejich rámec byly samostatně měřeny a nájemcům účtovány náklady na energii, vodu, elektřinu, plyn, teplo, mimo servisní poplatky jsou rovněž náklady na telefonní a datové připojení. Fit out pobídky pronajímatele vůči novým nájemcům se pohybovaly v průměrné úrovni 40 – 60 Eur na m<sup>2</sup> čisté pronajímatelné plochy. Dále se znalecký ústav věnoval podrobnému popisu předmětného objektu, vymezením podlahové plochy a účelu jednotlivých místností a kvality. Posudek dále obsahuje přehled porovnatelných nemovitostí pronajímaných v roce 2005 s uvedením pronajaté plochy, ročního nájemného a nájemného za m<sup>2</sup>. Údaje byly poskytnuty od firem Cushman & Wakefield, Knight Frank, Colliers International. Srovnáním s pronájmy těchto jiných prostor dochází znalecký ústav k ocenění tržního nájemného za pronájem předmětného objektu ve výši 139.082.884,- Kč (ročně). V další části se znalecký ústav věnuje rozboru jednotlivých parametrů nájemní smlouvy a vyhodnocení jednotlivých smluvních ustanovení a posouzení jejich vlivu na výši nájemného. Znalecký ústav vychází z toho, že tržní hodnota předmětného objektu činí 1.876.000.000,- Kč. Tržní nájemné pak stanovuje ve výše uvedeném intervalu.

Ze znaleckého posudku Ing. Jana Beneše z 2.6. 2014, zpracovávaného na objednávku žalobce a čteného jako odborné vyjádření, vyplývá, že se znalec zabývá zjištěním a stanovením příčin rozdílu ve výsledných závěrech znaleckých posudků zpracovaných znaleckým ústavem TRIGON s.r.o. a znaleckým ústavem RSM TACOMA, a.s. Znalec

hodnotí znalecký posudek znaleckého ústavu TRIGON tak, že nalezl početní chybu znalců u položky „Přepážky“, kde je nesprávně uvedeno  $300\text{ m}^2$ , přičemž správně má být  $350\text{ m}^2$ . To se projevuje v celkovém součtu požadovaných čistých ploch  $18.667,7\text{ m}^2$ , což je o  $50\text{ m}^2$  více než znalcí znaleckého ústavu vzali jako základ svých dalších výpočtů. Dopad této chyby se projevuje ve všech jejich závěrech v hodnotě -0,27 % (minus 0,27%), kterou je nutno připočítat k jimi zjištěným výsledkům. Uvedené navýšení o  $50\text{ m}^2$  je třeba vzít v úvahu i při navýšení o přírážku tzv. add-on ve výši 10 %, což znamená, že je třeba dále vycházet z údaje  $19.942,8\text{ m}^2$ . Dále znalec uvádí, že znalecký ústav TRIGON do váženého průměru započítal i nepožadované obchodní plochy v rozsahu  $1.268,2\text{ m}^2$  a 45 Eur za  $\text{m}^2$  a měsíc. Tím nikoli nevýznamně navýšil vážený průměr ceny nájemného, kterým násobí požadovanou plochu a tak navýšuje svůj závěr. Při správném výpočtu by znalecký ústav měl podle znalce počítat se skladovými plochami  $1.950\text{ m}^2$  á 7 Eur, tedy  $13.650$  Eur za měsíc, a s administrativními plochami  $16.717,7\text{ m}^2$  á 14 Eur, tedy  $234.047$  Eur za měsíc. Po připočtení add-on ve výši 10 % by základní nájemné činilo  $94.650.000,-$  Kč za rok, nikoli  $104.000.000,-$  Kč za rok. Pokud dále znalecký ústav TRIGON s.r.o. vychází z toho, že dochází ke snížení takové ceny pronájmu o 14 % s ohledem na pobídky poskytované pronajímatelem nájemcům, při stejném snížení o 14% z  $94.650.000,-$  Kč by se došlo k sníženému obvyklému nájemnému ve výši  $89,21$  mil. Kč za rok.

Dále znalec hodnotí znalecký posudek znaleckého ústavu RSM TACOMA a.s. Dochází k závěru, že tento ústav vychází z rozsahu pronajímané plochy  $23.412,5\text{ m}^2$ , ale omylem jsou některé položky uvedené v zadání veřejné zakázky sečtené duplicitně, čímž znalcí tohoto znaleckého ústavu navýšují celkovou plochu o  $4.754,8\text{ m}^2$ . Správný součet minimálních požadovaných výměr v zadání představuje  $18.667\text{ m}^2$ . Jedná se o rozdíl + 25,47%. Jestliže znalecký ústav uvedl obvyklé nájemné ve výši  $139.083$  mil. Kč ročně, měl by se tento závěr snížit o uvedený procentní rozdíl na  $110.850.000,-$  Kč (u zvýšeného nájemného uváděného znaleckým ústavem ve výši  $172.000.000,-$  Kč na  $139,1$  mil. Kč). Dále znalec dochází k závěru, že znalecký ústav RSM TACOMA a.s. vychází z obvyklé jednotkové ceny  $5.940,-$  Kč za  $\text{m}^2/\text{rok}$ , pokud vychází z plochy  $23.412,5\text{ m}^2$  a nájemného ve výši  $139.082.884,-$  Kč za rok. Jedná se o další navýšení závěru znaleckého ústavu, neboť sám znalecký ústav jako aritmetický průměr nájemného u objektů standardu A, B+ a B uvedl částku  $5.585,-$  Kč za  $\text{m}^2/\text{rok}$  a aritmetický průměr nájemného u objektů standardu B částku  $5.034,-$  Kč za  $\text{m}^2/\text{rok}$ . Další navýšení nájemného ve znaleckém posudku RSM TACOMA a.s. vychází z toho, že znalecký ústav nerozlišuje rozdílné druhy požadovaných ploch ze strany nájemce (administrativní, archivace, IT, apod.) a znalcí znaleckého ústavu používají ve svém výpočtu pro celou plochu cenu za převažující administrativní prostory. Tím dle názoru znalce dochází k navýšení nájemného v závěru znaleckého ústavu o cca 6,96 %. Dále znalec konstatuje, že znalecký ústav RSM TACOMA a.s. vlastní úvahou, zohledněním výhod nájemce a nevýhod pronajímatele a za pomocí generátoru náhodných čísel došel k dalšímu navýšení o 23,7 % svého původního závěru. Takto stanovená výše nájemného přesahuje nejvyšší nájmy za pronájem administrativních ploch standardu A v nejoceňovanějších lokalitách Prahy.

Ze znaleckého posudku Ing. Jana Beneše, zpracovaného na objednávku žalobce, čteného jako odborné vyjádření z 19.9. 2014, vyplynvá, že se zabývá mírou zisku zahrnutého v ceně nájemného a facility managementu při pronájmu předmětného objektu. Znalec definuje zisk jako rozdíl mezi výnosem a tím, co bylo vynaloženo na jeho dosažení před zdaněním. Znalec konstatuje, že pronájem Škodova paláce představuje užití investice s velmi nízkým rizikem. Důvodem je pronájem celého objektu v plném rozsahu užitné podlahové plochy, a to jedinému nájemci, na dobu 20 let s tím, že nájemcem je orgán veřejné správy s minimálním rizikem nespálení či úpadku oproti podnikatelským subjektům. Znalec vychází z míry výnosnosti (míry kapitalizace) odpovídající standardnímu realitnímu trhu administrativních

budov v ČR v roce 2005/2006, kdy ministerstvo financí pro dané období stanovilo doporučenou míru kapitalizace pro administrativní budovy v úrovni 7 % a Trend report 2004-2006 přehled českého realitního trhu od Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí pro dané období roku 2005/2006 určila míru kapitalizace pro administrativní budovy zjištěnou na realitním trhu v úrovni cca 6 %. Dále znalec vychází i z dalších zdrojů, z dostupné zprávy realitní kanceláře Jones Lang LaSalle, která pro rok 2005/2006 uváděla míru kapitalizace pro administrativní budovy 6,5 – 7,5 %; Prague Research Forum uvádělo pro stejnou dobu 5,25 % - 7,5 % prvotřídních budov v Praze. Dále znalec hodnotil míru zisku uvedeného nájemního vztahu. Vyšel z pořizovací hodnoty Škodova paláce a nákladů na rekonstrukci tohoto objektu v celkové výši 1.443.928.000,- Kč (850 mil. Kč kupní cena + 593,928 mil. Kč cena rekonstrukce Škodova paláce, vč. vybavení). Dále vyšel z hodnoty ročních výnosů pronajímatele ve výši 206.087.000,- Kč uvedené v účetní závěrce žalované k 31.12.2007 a z ročních nákladů (výdajů) žalovaného souvisejících s pronájmem Škodova paláce, jak vyplývají ze stejné účetní závěrky, ve výši 12.832.000,- Kč za rok, což je částka, kterou byl pronajímatel nuten vynaložit v souvislosti s dosažením výnosu. Dále znalec počítal i s dalšími ročními výdaji uvedenými v účetní závěrce, a to s daněmi a poplatky ve výši 113 tis. Kč, s odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku 31.427.000,- Kč, celkem 31.540.000,- Kč. Dále znalec vycházel z ročních nákladů (výdajů) souvisejících s pronájmem Škodova paláce (opravy a udržování 2.264.000,- Kč, režie 1.278.000,- Kč, úklid 5.175.000,- Kč, servisní služby 2.453.000,- Kč, správa objektu 1.662.000,- Kč) v celkové výši 12.832.000,-Kč. Následně znalec provedl výpočet a došel k závěru, že míra výnosnosti je v případě pronájmu Škodova paláce 11,2 % s časovou návratností asi 8,5 roku, přitom průměrná míra výnosnosti jiných pražských administrativních budov v posuzovaném období se pohybovala mezi 6,5 až 7,5 %, u budov Nile House, Anděl Park B, Myslbek, Charles Square, Danube House, Diamond Point, se v posuzovaném období pohybovala průměrná míra výnosnosti kolem 4,6 %. Znalec konstatoval, že se v případě pronájmu Škodova paláce jedná o asi 62,5 % navýšení ve vztahu k doporučené mře výnosnosti dle Ministerstva financí ČR ( 7 % ) či o navýšení o cca 58 – 67 % oproti údajům uváděným PRF (Prague Research Forum), Jones Lang LaSalle, Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí nebo RSM TACOMA a.s. Jedná se o neobvykle vysokou míru výnosnosti, neobvykle vysoký zahrnutý zisk z pronájmu Škodova paláce. Při navýšení pořizovacích nákladů o 2 miliardy Kč realizací prodeje v roce 2007 za 3.363.000.000,- Kč je míra výnosnosti investice 4,8 %.

Z úplného výpisu z obchodního rejstříku společnosti COPA Retail, k.s. soud zjistil, že společnost vznikla 15.11.2000, od 8.10.2007 má právní formu komanditní společnosti, od 14.9.2004 předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajíšťujících jejich řádný provoz. Jako komplementář byla od 8.10.2007 zapsána společnost Bartica, s.r.o., jednatel komplementáře Barbora Brühlová, od 22.7.2010 je zapsaný i další komplementář Topeka Estates s.r.o. s tím, že jednatelem komplementáře od 22.7.2010 je Barbora Brühlová a Kateřina Němcová, jménem společnosti jednají vždy 2 jednatelé společně. Způsob jednání za žalovanou společnost je takový, že komplementář jedná jménem společnosti samostatně. Společníky společnosti jsou komplementáři: Topeka Estates s.r.o. a Bartica s.r.o., komanditisté: Mariel s.r.o., všechny tyto údaje byly zapsány 8.10.2007.

Z výpisu z katastru nemovitostí z 30.5.2006 soud zjistil, že žalovaná společnost COPA Retail s.r.o. byla na LV 84 vedeném pro katastrální území Hlavní město Praha – Nové Město zapsána jako vlastník parcely 718 s výměrou 3.962 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, a parcely parc. číslo 719 s výměrou 1.046 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, s tím, že na parcele 718 je budova čp. 35, průmyslový objekt, a na parcele 719 budova čp. 41, jiná stavba. V katastru nemovitostí je dále uvedeno věcné břemeno, a to užívání 5 garážových stání v budově čp. 37

ve prospěch budovy čp. 41 a budovy čp. 37 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene úplatné ze dne 16.6.2003 s právními účinky vkladu práva k 4.8.2003. Dále je zaznamenáno i omezení vlastnického práva, a to věcným břemenem práva průjezdu do garáží v domě čp. 37, zatíženy jsou budovy čp. 37 a čp. 41 na základě též smlouvy o zřízení věcného břemene. Dále je zapsáno omezení vlastnického práva zástavním právem smluvním pro pohledávku ve výši 780.000.000,- s příslušenstvím a budoucí pohledávku do výše 780.000.000,- Kč ve prospěch AA Real Bank AG, Paulinen Strasse 15, 65189 Wiesbaden, Německo, týkající se všech nemovitostí uvedených na tomto listu vlastnictví na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku ze dne 8.10.2004 s právními účinky vkladu práva ke dni 24.3.2005. Dále je zapsáno i zástavní právo smluvní pro pohledávku ve výši 1.540.000.000,- Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky do výše 3 miliard Kč ve prospěch AA Real Bank AG se stejnou adresou, týkající se všech nemovitostí uvedených na LV na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku ze dne 6.12.2005 s právními účinky vkladu práva k 16.12.2005. Nabývacím titulem vlastnického práva je smlouva kupní z 18.6.2004 s právními účinky vkladu k 1.11.2004 pro žalovanou společnost COPA Retail s.r.o.

Ze smlouvy o převodu obchodního podílu z 8.6.2006 soud zjistil, že Interco Holding GmbH jako převedla jako společník společnosti COPA Retail, s.r.o., celý svůj obchodní podíl této společnosti, který činí 50%, na Ekabi Holding AG za cenu 7.390.000 Eur. Ze smlouvy o převodu obchodního podílu s podpisy ověřenými dne 8.6.2006 soud zjistil, že Pawłowski AG jako převedla jako společník společnosti COPA Retail, s.r.o., celý svůj obchodní podíl této společnosti, který činí 50%, na Ekabi Holding AG za cenu 9.110.000 Eur. Ze smlouvy o převodu obchodního podílu (jejího překladu) ze dne 27.6.2007 soud zjistil, že Ekabi Holding AG převedla jako společník společnosti COPA Retail, s.r.o., celý svůj obchodní podíl této společnosti, který činí 100%, na Topeka Estate s.r.o. za cenu, která byla v předložené smlouvě začerněna.

Ze shodných tvrzení účastníků vzal soud za prokázané, že žalobce poskytoval žalovanému plnění podle smlouvy – platby rájemného a úhrady za služby (facility management). Z výpisů z účtu žalobce č. 000027-0005157998/6000 vedeného u PPF Banky soud zjistil, že tak byla poukázána na účet 0802698009/2700

- dne 16.4.2009 částka 45.409,201,50 Kč, dne 20.4.2009 částka 9.090.796,73 Kč,
- dne 15.7.2009 částka 48.269.981,19 Kč, dne 23.7.2009 částka 9.663.516,93 Kč,
- dne 12.10.2009 částka 48.269.981,19 Kč, dne 14.10.2009 částka 9.663.516,93 Kč,
- dne 18.1.2010 částka 9.663.516,93 Kč a téhož dne částka 48.269.981,19 Kč
- dne 21.4.2010 částka 48.275.581,61 Kč, dne 4.5.2010 částka 9.744.723,- Kč,
- dne 3.8.2010 částka 9.842.170,24 Kč a téhož dne částka 48.758.337,44 Kč.
- dne 20.10.2010 částka 9.842.170,24 Kč a téhož dne částka 48.758.337,44 Kč.
- dne 27.1.2011 částka 9.842.170,24 Kč a téhož dne částka 10.157.829,76 Kč,
- dne 22.2.2011 částka 18.600.507,68 Kč, dne 8.2.2011 částka 20.000.000,- Kč,
- dne 27.4.2011 částka 9.842.170,24 Kč a téhož dne částka 48.758.337,44 Kč,
- dne 29.7.2011 částka 9.989.802,79 Kč a téhož dne částka 49.489.712,50 Kč,
- dne 14.10.2011 částka 9.989.802,79 Kč a téhož dne částka 49.489.712,50 Kč,
- dne 19.1.2012 částka 9.989.802,79 Kč a téhož dne 49.489.712,50 Kč,
- dne 18.4.2012 částka 9.989.802,79 Kč a téhož dne částka 49.489.712,50 Kč,
- dne 17.7.2012 částka 10.179.609,05 Kč a téhož dne částka 50.430.017,04 Kč,
- dne 15.10.2012 částka 10.179.609,05 Kč a téhož dne částka 50.430.017,04 Kč,
- dne 18.1.2013 částka 10.179.609,05 Kč a téhož dne částka 50.430.017,04 Kč,
- dne 15.4.2013 částka 10.264.439,04 Kč, téhož dne částka 50.435.867,39 Kč,
- dne 9.7.2013 částka 10.603.165,53 Kč a téhož dne částka 52.100.251,02 Kč,

- dne 17.10.2013 částka 10.603.165,53 Kč a téhož dne částka 52.100.251,02 Kč,
- dne 13.1.2014 částka 10.603.165,53 Kč a téhož dne částka 52.100.251,02 Kč,
- dne 18.4.2014 částka 10.603.165,53 Kč a téhož dne 52.100.251,02 Kč,
- dne 11.7.2014 částka 10.751.609,85 a téhož dne 52.829.654,52 Kč,
- dne 22.10.2014 částka 10.751.609,85 Kč a téhož dne částka 52.829.654,52 Kč.

Soud neprováděl další navržené důkazy, neboť bylo možné rozhodnout na základě již zjištěného skutkového stavu. Soud zejména neprováděl výslech znalců, neboť jako důkaz vzal výše uvedené písemné posudky znaleckých ústavů a znalce, které byly přečteny jako odborná vyjádření. Stejně tak neprovedl vlastní znalecké zkoumání týkající se obvyklé ceny nájemního a obvyklé ceny služeb (facility managementu) či míry zisku z uvedeného nájemního vztahu účastníků, neboť vychází z přečtených odborných vyjádření a pro posouzení věci není dle názoru soudu třeba provádět další znalecká zkoumání.

Soud nejprve usnesením ze dne 24.6.2014 vyloučil řízení o obou žalobcem požadovaných určovacích výrocích k samostatnému řízení, kde byl vydán rozsudek pod sp.zn. 13 C 105/2014 dne 30.9.2014. Dále soud vyzval žalobce k odstranění rozporu mezi žalobcem požadovanou částkou 618.062.127,08 Kč a souhrnem částek bezdůvodného obohacení uváděných žalobcem za jednotlivá čtvrtletí v celkové výši 618.062.127,06 Kč nebo k případnému doplnění tvrzení k požadavku na zaplacení 0,02 Kč. S ohledem na to, že žaloba nebyla ze strany žalobce doplněna, soud vycházel z požadavku žalobce na zaplacení částky 618.062.127,08 Kč s tím, že dostatečná tvrzení byla ze strany žalobce uvedena pouze k částce 618.062.127,06 Kč; ohledně částky 0,02,- Kč nemůže být žalobce úspěšný pro neunesení břemene tvrzení, a tím i neunesení důkazního břemene.

Jinak soud vycházel z provedeného dokazování, na základě kterého došel k závěru, že žaloba není důvodná.

Soud vychází z toho, že účastníci netvrzeli a neprokazovali, že by veřejná soutěž týkající se pronájmu nemovitostí žalobcem byla provedena v rozporu se zákonem č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách. Veřejná soutěž byla vyhlášena 22.8.2005, přihlásil se jeden uchazeč, a to žalovaná společnost. Její nabídka byla vyhodnocena komisí jmenovanou vládou ČR tak, že nabídka žalované splňuje všechny požadavky, v souladu s tím byla následně dne 27.1.2006 uzavřena předmětná nájemní smlouva, která obsahuje podepsanou doložkou dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. Na základě této smlouvy byly žalobcem hrazeny úhrady nájemního a platby za facility management, což bylo prokázáno jak výpisu z účtu, tak to bylo potvrzeno i shodnými tvrzeními účastníků.

Co se týká samotné nájemní smlouvy, soud vychází z § 3074 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále jen NOZ, podle kterého se vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé před 1.1.2014 posuzují podle dosavadních právních předpisů. Práva a povinnosti ze Smlouvy o nájmu a poskytování facility managementu uzavřené mezi účastníky se tak při vzniku smlouvy řídily v souladu s § 261 odst. 6 zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, dále jen ObchZ, ustanoveními zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, dále jen OZ, upravujícími nájemní smlouvu, a to včetně ustanovení o výši nájemného (§ 671 OZ), neboť obchodní zákoník nájemní smlouvu jako smluvní typ neupravoval. Z § 261 odst. 6 ObchZ totiž vyplývá, že smlouvy mezi osobami uvedenými v § 261 mj. odst. 2 ObchZ (mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb), které nejsou upraveny v hlavě II. ObchZ a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákoníku a obchodním zákoníkem. Soud posoudil účastníky řízení jako osoby uvedené v § 261 odst. 2 ObchZ, tedy žalobce jako samosprávnou

územní jednotku, která smlouvou o nájmu prostor pro svou činnost zabezpečuje veřejné potřeby, a žalovaného jako podnikatele, který pronájem předmětných nemovitostí realizuje jako svoji podnikatelskou činnost. Podle § 671 OZ nájemce byl povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlášnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. V daném případě se uplatní první způsob určení nájemného uvedený v § 671 OZ, tedy určení nájemného smlouvou účastníků. Výše nájemného byla v nájemní smlouvě mezi účastníky ujednána konkrétní částkou v čl. 5.1 až 5.5 smlouvy, proti inflační doložka byla sjednána v čl. 5.7. smlouvy. Jak již bylo uvedeno výše, soud zjistil z obsahu nájemní smlouvy, že účastníci si dne 27.1.2006 sjednali celkovou cenu bez DPH za splnění předmětu smlouvy v čl. 5.1.1. smlouvy částkou 4.020.000.000,- Kč, celkovou výši nájemného v čl. 5.2.1. smlouvy částkou 3.440.000.000,- Kč, celkovou výši úplaty za poskytování facility managementu v čl. 5.4.1. smlouvy částkou 580.000.000,- Kč, výši čtvrtletní splátky bez DPH nájemného v čl. 5.3.1. smlouvy částkou 43.000.000,- Kč, výši čtvrtletní splátky úplaty bez DPH za poskytování facility managementu v čl. 5.5.1. smlouvy částkou 7.250.000,- Kč. V dodacích smlouvy se strany dohodly na dalších úpravách těchto plateb. Mezi stranami nebylo sporu o tom, že žalobce poskytuje finanční plnění v souladu se smlouvou z 27.1.2006 ve znění dodatků, účastníci neuváděli tvrzení k tomu, že by platby žalobce nebyly prováděny ve sjednané výši řádně a včas. Jelikož uvedené nebylo mezi účastníky sporné, soud se těmito provedenými platbami dále v odůvodnění rozsudku nezabývá.

Těžiště žalobních tvrzení žalobce, o která opírá svůj nárok, spočívá na ustanovení § 758 ObchZ ve spojení s ustanovením § 2 odst. 3 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách. Podle § 758 odst. 1 ObchZ při uzavírání smluv, jejichž stranami jsou pouze osoby mající sídlo nebo místo podnikání, popřípadě bydliště na území České republiky, uplatní se ustanovení tohoto zákona o určení ceny nebo úplaty poskytované za plnění, jen pokud toto určení není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy o cenách. Jinak vzniká povinnost platit cenu nebo úplatu ve výši nejvýše přípustné podle těchto předpisů. Podle odst. 2 ceny, úplaty a jiná peněžitá plnění, jež jsou předmětem závazků podle smluv upravených tímto zákonem a jsou předmětem úpravy předpisů uvedených v odstavci 1, se považují za ceny podle těchto předpisů. Dle názoru soudu ustanovení § 758 ObchZ dopadá na vztah mezi účastníky, neboť smlouva se obecně řídí, jak bylo uvedeno výše, všemi ustanoveními ObchZ, s výjimkou ustanovení OZ, která upravují nájemní smlouvu. Jelikož oba účastníci měli a mají sídlo v České republice, určení ceny či úplaty za poskytované plnění musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy o cenách, jinak je takové ujednání o ceně absolutně neplatné.

Zákon o cenách ve svém § 2 odst. 3 uvádí, že prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch. Podle odst. 4 výhodnější hospodářské postavení podle odstavce 3 má prodávající nebo kupující, který sjednává ceny na trhu, aniž by při tom byl vystaven podstatné cenové soutěži. Hospodářské postavení prodávajícího nebo kupujícího se posuzuje zejména podle objemu prodaného nebo nakoupeného zboží, podílu na daném trhu, hospodářské a finanční síly, právních nebo jiných překážek vstupu na trh a míry horizontálního i vertikálního propojení s jinými osobami na daném trhu. Podle odst. 5 nepřiměřený majetkový prospěch získá a) prodávající, jestliže prodá zboží za cenu 1. zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu, 2. vyšší než maximální nebo pevnou úředně stanovenou cenu, nebo 3. vyšší, než by odpovídalo pravidlům cenové regulace, b) kupující, jestliže nakoupí zboží za cenu 1. výrazně nedosahující oprávněných nákladů nebo nižší, než je cena obvyklá, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu, 2. nižší než minimální nebo pevnou úředně stanovenou cenu. Obvyklou cenou pro účely zákona o cenách se podle odst. 6 rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného

zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. Odst. 7 definuje a) ekonomicky oprávněné náklady jako náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdrové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží, a b) přiměřený zisk jako zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

Základním ustanovením je tedy § 2 odst. 3 zák. o cenách, podle kterého nesmí dojít ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení jednoho účastníka smlouvy k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch. Žalobce dle názoru soudu neprokázal, že by došlo k porušení uvedeného ustanovení. Hlavní důvody spočívají v tom, že žalovaný neměl na trhu výhodnější hospodářské postavení než žalobce, a skutečnost, že se přihlásil do veřejné soutěže vyhlášené žalobcem a splnil žalobcem požadované podmínky, nelze hodnotit jako zneužití postavení žalovaného.

Nájemní smlouva byla uzavřena na základě výsledku veřejné soutěže, kterou zadal žalobce, který stanovil podrobné podmínky, které musejí uchazeči soutěže splnit. Žalovaný jako uchazeč podal nabídku, která byla vyhodnocena výběrovou komisí jako vyhovující. Proto byla s žalovaným dne 27.1.2006 uzavřena nájemní smlouva včetně poskytování služeb spojených s nájmem a s požadavkem na provedení rekonstrukce objektu podle zadání žalobce. Dle názoru soudu žalovaný neměl v době uzavírání smlouvy a nemá ani v současnosti výhodnější hospodářské postavení, když soud považuje za obecně známou skutečnost, že žalobce hlavní město Praha je, s ohledem na svou velikost, majetek a rozpočet, ve výhodnějším hospodářském postavení než žalovaný či jiná společnost s obchodním jménem v řádu maximálně jednotek miliard (mezi účastníky není sporu o tom, že majetek žalovaného je představován vlastnictvím předmětu nájmu, právy vyplývajícími z pronájmu nemovitostí a že závazky žalovaného vyplývají z úvěrové smlouvy a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, jak bylo uvedeno výše ve skutkových zjištěních).

Obdobně není splněna dle názoru soudu ani podmínka zneužití postavení žalovaného. Byl to žalobce, kdo stanovil podmínky veřejné zakázky, stanovil kritéria hodnocení nabídky uchazeče a způsob hodnocení nabídky a výběru smluvního partnera. Žalobce si navíc vymínil, že nemusí s žádným z uchazečů uzavřít smlouvu a může celé řízení o veřejné zakázce zrušit. Argumentace žalobce, že žalovaný byl jediným subjektem, který mohl splnit podmínky vyhlášené veřejné zakázky, nemůže vést k závěru, že to byl žalovaný, kdo zneužil svého postavení. Za podmínky veřejné soutěže vyhlášené žalobcem odpovídá žalobce, nikoli žalovaný. Žalobce měl při přípravě a realizaci veřejné soutěže k dispozici vlastní odborný aparát, poradce z oboru nemovitostí i z řad advokacie.

V této souvislosti je třeba uvést, že přístup žalobce v dané věci je selektivní. Na jednu stranu žalobce napadá výši sjednaného nájemného a ceny za služby, na druhou stranu nenapadá samotné sjednání nájemní smlouvy a přípravu prodeje a prodej nemovitostí ve vlastnictví žalobce, který sloužil a mohl by i nadále sloužit ke stejnemu účelu jako pronajímané nemovitosti (Škodův palác). Z dokazování vyplynulo, že žalobce před vyhlášením veřejné soutěže na pronájem nemovitosti řešil i otázku prodeje nemovitostí ve vlastnictví žalobce. Žalobce však nenapadá možnou nehospodárnost takového počinání, kdy se žalobce jako vlastník řady nemovitostí v hl.m. Praze připravovaným prodejem nemovitostí

dostává do situace, kdy nemůže uspokojit svou potřebu kancelářských, archivačních a skladových prostor z důvodu nově vzniklého nedostatku nemovitostí, které by mohl k takovému účelu využít. Stejně tak žalobce nenapadá ani způsob zabezpečení potřeb žalobce formou sjednání nájemní smlouvy namísto např. sjednání ceny kupní, která by zajistila žalobci vlastnické právo k nemovitosti a tedy trvalé řešení jeho potřeb administrativních, archivačních a skladových prostor, nikoli jen řešení dočasné formou pronájmu nemovitosti na dobu 20 let. Uvedené úvahy soud uvádí v souvislosti s třetí podmínkou ust. § 2 odst. 3 zák. o cenách, kterou je nepřiměřený hospodářský prospěch jednoho z účastníků smlouvy a která souvisí s hospodárností jednání žalobce.

Žalobce tvrdí a předkládá důkazy o téměř dvojnásobné výši sjednaného nájemného a sjednané úhrady za služby v nájemní smlouvě z 27.1.2006. Nejprve je třeba uvést, že cenové ujednání v nájemní smlouvě je nižší, než byla hodnota veřejné zakázky (4.600.000.000,- Kč bez DPH), tedy celková cena, kterou byl ochoten žalobce akceptovat v rámci jím stanovených podmínek vyhlášené veřejné soutěže. Dále je třeba uvést, že z ustanovení ObchZ, OZ nevyplyná, že by cenová ujednání nájemních či jiných smluv, v nichž je cena vyšší než je tržní cena (cena obvyklá v místě a čase), byla absolutně neplatná. Soud poskytnul účastníkům příležitost, aby případně předložili judikáty, z nichž vyplývá, že cenové ujednání ve výši cca dvojnásobku ceny obvyklé je absolutně neplatné, taková rozhodnutí však předložena nebyla. Sjednáním cenového ujednání s cenou cca téměř dvojnásobně vyšší než je cena obvyklá by sice mohlo dojít ke vzniku nepřiměřeného hospodářského prospěchu ve smyslu § 2 odst. 3 zák. o cenách, jedná se ale jen o jednu ze tří podmínek, které musejí být splněny, aby bylo možné hovořit o porušení zákazu stanoveném v § 2 odst. 3 zák. o cenách, které způsobuje absolutní neplatnost (částí) právního jednání podle § 39 OZ pro rozpor se zákonem.

V této souvislosti se soud zabýval také posouzením věci z hlediska zák. č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, dále jen ZhlmP, zejména z hlediska ust. § 34 až 43, která upravují hospodaření žalobce. Podle § 35 ZhlmP majetek hlavního města Prahy musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Podle odst. 3 hlavní město Praha a městské části jsou povinny chránit majetek hlavního města Prahy před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení. Podle § 43 odst. 2 ZhlmP k neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených v § 35 odst. 7, § 36 odst. 1 a § 72 odst. 2 ZhlmP přihlédne soud i bez návrhu. Konkrétně tedy nastává neplatnost v případě právních jednání učiněných v rozporu s se zákazem ručit hlavním městem Prahou a městskými částmi za závazky fyzických a právnických osob (§ 35 odst. 6 a 7 ZhlmP), v případě rozporu s povinností stanovenou v § 36 odst. 1 ZhlmP (záměry hlavního města Prahy nebo městských částí prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku hlavní město Praha nebo městská část zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před schválením v orgánech hlavního města Prahy nebo v orgánech městských částí vyvěšením na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy nebo na úřední desce úřadu městské části, aby se k nim mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky) nebo v případě právního jednání primátor hlavního města Prahy, která vyžadují schválení zastupitelstva hlavního města Prahy nebo rady hlavního města Prahy, které však nebylo provedeno s jejich předchozím schválením. V posuzované věci se o žádný takový případ nejedná. Co se týká ustanovení § 36 ZhlmP, která uvádí, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem, a že odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, je třeba uvést jak to, že se se toto ustanovení netýká nájmu nemovitostí žalobcem a tedy projednávané věci, tak i to, že zákonodárce výslovně připouští možnost úplatného převodu majetku hlavního města Prahy za jinou než cenu obvyklou v místě a čase. Přitom případný převod majetku za jinou cenu, i v případě porušení povinnosti odůvodnit odchylku od obvyklé ceny, zákon nesankcionuje neplatností, na rozdíl od jiných výše uvedených ustanovení. Skutečnost, že

v zákoně o obcích či v zákoně o hlavním městě Praze nejsou ustanovení, která by stanovovala územně samosprávným celkům povinnost sjednávat smlouvy s cenami obvyklými v místě a čase pod sankcí neplatnosti či která by stanovovala možnost dodatečného posouzení cenových či jiných ustanovení smluv tak, aby byl co nejlépe chráněn majetek samosprávných celků, a tím i chráněno ústavně zakotvené právo občanů na samosprávu, soud pouze konstatuje. Jestliže zákonodárce taková ustanovení do zákona nevtělil, nemůže z nich soud vycházet.

Co se týká samotné výše nájemného a výše úplaty za poskytování služeb souvisejících s nájemem předmětných nemovitostí, soud nejprve vyšel z tvrzení žalobce o cca dvojnásobné ceně nájemného a ceně služeb (facility managementu). Toto tvrzení, jak již bylo uvedeno výše, není dle názoru soudu způsobilé k tomu, aby v případě jeho prokázání, vedlo k posouzení cenových ujednání jako absolutně neplatných ujednání. Soud však i přesto provedl nabídnuté důkazy k obvyklé ceně nájemného a služeb. Předložené znalecké posudky byly přečteny a posouzeny jako odborná vyjádření s tím, že není třeba provádět výslech znalců k jejich závěrům a k vzájemným rozporům v jejich závěrech, neboť takové výslechy nemohou vést k jinému rozhodnutí soudu. Předložená odborná vyjádření uvádějí obvyklé nájemné v rozdílné výši, v rozpětí od 89 milionů korun do 181 milionů korun ročně bez DPH. Z odborného vyjádření Trigon s.r.o. vyplývá, že sjednaná výše ročního nájemného bez DPH 172 milionů korun je až o 93% vyšší než obvyklé nájemné, vyjde-li se z nejnižšího odhadu obvyklého nájemného ve výši 89 milionů korun ročně, které je z hlediska argumentace žalobce pro něj to nejpříznivější. Jak již bylo uvedeno výše, sjednání ceny v jiné výši než je cena tržní (cena obvyklá v místě a čase) nezpůsobuje samo o sobě absolutní neplatnost cenového ujednání. Takovou neplatnost nezpůsobuje dle stávající judikatury ani sjednání ceny blížící se dvojnásobku průměrné ceny na trhu. Stejné závěry platí i pro sjednání ceny služeb (facility managementu). Pokud by existovala ustálená judikatura o neplatnosti cenových ujednání vyšších než je cena obvyklá, soud by došel k odlišnému závěru. Co se týká odborného vyjádření RSM Tacoma a.s., které určilo jako obvyklou cenu nájemného v roce 2006 bez DPH v rozpětí od 163 do 181 milionů korun, soud s ohledem na to, že uvedené rozpětí bylo stanoveno na základě statistické analýzy, s ohledem na srovnávací materiály uvedené v předchozí části znaleckého posudku (odborného vyjádření) tohoto znaleckého ústavu, kde byly uvedeny průměrné hodnoty nájemného od 11,75 Eur za  $m^2/měsíc$  do 19,5 Eur za  $m^2/měsíc$  a s ohledem na závěry znaleckého posudku (odborného vyjádření) Trigon s.r.o. a odborného vyjádření ing. Beneše, považuje závěr o takovém rozpětí obvyklého nájemného nadhodnocený. Závěry RSM Tacoma a.s. ale nejsou tím, na čem je založeno rozhodnutí soudu v této věci. Pro posouzení nároku žalobce bylo podstatné, zda cenová ujednání o nájemném a o úplatě za služby jsou v rozporu s cenovými či jinými zákonými ustanoveními. Jak již bylo uvedeno výše, soud pro posouzení cenových ustanovení vycházel především z odborných vyjádření předložených žalobcem, zejména z odborného vyjádření znaleckého ústavu Trigon s.r.o.). Závěrem soud k cenovým ujednáním o nájemném a o úhradě za služby uvádí, že považuje za prokázané, že byly sjednány nepochybně vyšší ceny než byly v roce 2006 obvyklé ceny v oblasti pronájmů obdobných nemovitostí v Praze. Další navýšení k tomu představuje i využití inflační doložky, která reflektuje inflaci, tedy zvýšení celkové cenové hladiny, nikoli pohyb cen na trhu pronájmu nemovitostí. Jak již bylo uvedeno výše, dosavadní judikatura nepovažuje sjednání vyšší ceny než obvyklé za důvod absolutní neplatnosti cenových ujednání, což platí i pro inflační doložku.

Dále je třeba uvést, že bylo prokázáno, že obchodní podíl žalovaného byl převeden v roce 2006 dvěma smlouvami o převodu obchodního podílu celkem za částku 16,5 milionu Eur. Následně byl proveden další převod celého obchodního podílu žalovaného za žalobcem tvrzených a žalovaným nezpochybněných 48,5 milionu Eur. Dle názoru soudu uvedené převody svědčí o tom, že hodnota žalované společnosti je vysoká díky výhodně sjednané ceně nájemného a ceně služeb, neboť s výjimkou provozování pronájmu nemovitosti a s tím

spojených činností žalovaný nevyvíjí jinou podnikatelskou aktivitu. Samotná výše zisku jedné ze stran však dle § 2 odst. 3 zák. o cenách nezpůsobuje absolutní neplatnost cenových ujednání smlouvy.

K cenovému ujednání je třeba dále uvést, že v případě, že by cenová ujednání v nájemní smlouvě byla posouzena jako neplatná na základě ust. § 758 odst. 1 ObchZ, nastupovala by podle věty druhé odst. 1 tohoto ustanovení povinnost platit cenu nebo úplatu ve výši nejvýše přípustné podle cenových předpisů. Jestliže v tomto případě použil zákonodárce zcela odlišnou formulaci od ust. § 671 odst. 1 OZ, které odkazuje na cenu obvyklou, mnil tím něco jiného. Za cenu (úplatu) nejvýše přípustnou podle cenových předpisů by bylo nutné považovat cenu, která je v souladu s cenovým předpisem, tedy v souladu s § 2 odst. 3 s přihlédnutím i k odst. 4, 5, a 7 zák. o cenách. Což by byla cena jiná, a podle názoru soudu, vyšší cena, než je cena obvyklá v místě a čase.

Co se týká relativní neplatnosti, soud uvádí, že se žalobce nemůže takové neplatnosti cenových ujednání úspěšně domáhat, když rozpor s ust. § 2 odst. 3 zákona o cenách způsobuje neplatnost absolutní, jak sám ve svých podáních uvádí. V případě opačného právního posouzení neplatnosti, tedy posouzení neplatnosti cenových ujednání jako relativně neplatných, žalobce by nemohl být úspěšný ve věci z důvodu žalovaným vznesené námitky promlčení. Žaloba byla podána až dne 16.4.2013, tedy po uplynutí více než 7 let po uzavření nájemní smlouvy. Námitka promlčení případné relativní neplatnosti cenových ujednání není dle názoru soudu v rozporu s dobrými mravy. Skutečnost, že za žalobce jednaly po určité době stejně osoby, které se podílely na uzavření smlouvy, nezakládá nemravnost námitky promlčení vznesené žalovaným.

Soud vedl v průběhu řízení účastníky k uvedení všech tvrzení, která mohou mít vliv na platnost cenových i jiných souvisejících ujednání nájemní smlouvy z hlediska ust. § 37 až 39 OZ. Podle § 37 odst. 1 OZ právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Podle odst. 2 právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný. Podle odst. 3 právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný. Podle § 38 odst. 1 OZ neplatný je právní úkon, pokud ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům. Podle odst. 2 je rovněž neplatný právní úkon osoby jednající v duševní poruše, která ji činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou. Podle § 39 je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se příčí dobrým mravům.

Ohledně možného rozporu cenových ujednání nájemní smlouvy s dobrými mravy soud vzlal v úvahu povahu vztahu mezi účastníky, který se řídí primárně ObchZ, a dospěl k závěru, že v obchodních vztazích dle § 261 odst. 2 ObchZ, kde žalobce vystupoval jako samosprávná územní jednotka zabezpečující veřejné potřeby a žalovaný vystupoval jako podnikatel v rámci své podnikatelské činnosti, by míra rozporu s dobrými mravy měla být důvodem absolutní neplatnosti smlouvy nebo její části jen zcela výjimečně, když intenzita porušení dobrých mravů by měla být mimořádná, neboť ustanovení OZ se používají v obchodních vztazích jen podpůrně. V dané věci je hlavním argumentem žalobce vysoká cena nájemného a sjednané ceny za služby. S ohledem na základní zásady soukromého práva –autonomie vůle (smluvní svoboda) a pacta sunt servanda (smlouvy se mají dodržovat), ve vztazích uzavíraných dle ObchZ by měla být uváděna a prokázána závažná tvrzení o porušení dobrých mravů tak, aby mohlo dojít k zásahu do této zásad prostřednictvím prohlášení ujednání účastníků za absolutně neplatné. Což v daném případě dle názoru soudu není splněno.

Co se týká nálezu Ústavního soudu ČR, sp.zn. IV. ÚS 1167/11, který zdůrazňuje právo občanů na samosprávu dle čl. 100 odst. 1 úst. zák. č. 1/1993 Sb., Ústavy ČR, soud dospěl k závěru, že skutkové okolnosti tohoto případu jsou odlišné od těch, které uvažoval Ústavní soud v daném nálezu (nejednalo se o platnost cenových ujednání, ale o diskriminační povahu podmínky složení jistiny ve výši 5.000.000,- Kč v opakovaném nabídkovém řízení o prodeji

nemovitosti), proto závery týkající se úlohy samosprávy soud v projednávané věci neuplatňoval. Pokud bude i v jiných případech rozhodováno Ústavním soudem či Nejvyšším soudem ČR na základě upřednostnění ústavních ustanovení o samosprávě uvedených v čl. 100 a násł. Ústavy, došlo by tím ke změně judikatury s dopadem i na projednávanou věc. Soud při posuzování právního jednání (úkonu) účastníků vychází z dosavadní judikatury, která v posledních letech zdůrazňovala, že posouzení právního úkonu (jednání) jako absolutně neplatného z důvodu rozporu s dobrými mravy či z jiného zákonem stanoveného důvodu by mělo být výjimečné.

Co se týká možné částečné neplatnosti nájemní smlouvy týkající se údržby schůdnosti chodníků v rámci ujednání o službách (facility managementu) soud uvádí, že podle § 27 odst. 4 zák. č. 13/1997 Sb., účinného do 31.12.2006 vlastník nemovitosti, která v zastavěném území obce hraničí se silnicí nebo s místní komunikací, odpovídá za škody, jejichž přičinou byla závada ve schůdnosti na přilehlém chodníku, která vznikla znečištěním, náledím nebo sněhem, pokud neprokázal, že nebylo v mezích jeho možností tuto závadu odstranit; u závady způsobené povětrnostními situacemi a jejich důsledky takovou závadu zmírnit. Z uvedeného ustanovení tedy vyplývalo, že v době uzavírání nájemní smlouvy byla žalované přímo ze zákona stanovena povinnost udržovat schůdnost chodníků přilehlých k nemovitosti ve vlastnictví žalované. Vznikla tak pochybnost, zda bylo možné si sjednat za tuto činnost uvedenou v příloze č. 3 nájemní smlouvy v bodě III. 9. platbu od žalobce v rámci úplaty za služby (facility management). Soud vyšel z ustanovení § 664 OZ, podle kterého je pronajímatele povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat. Toto ustanovení má dispozitivní charakter a je možné se dohodnout jinak, než je v něm uvedeno. Z uvedeného tedy vyplývá, že dle názoru soudu bylo možné zahrnout i tuto činnost do služeb poskytovaných žalovaným za úplatu. Jiné sjednané služby (facility management), které nelze podřadit pod činnosti uvedené v § 664 OZ, soud posuzuje jako ujednání dle § 536 ObchZ a násł. o smlouvě o dílo. Pokud by došel jiný soud k jinému názoru, znamenalo by to, že by bylo cenové ujednání týkající se poskytování služeb (facility management) neplatné, protože neobsahuje dílčí cenová ujednání za jednotlivé služby, pouze celkovou částku za všechny poskytované služby. V této části by pak musel být vypracován znalecký posudek na cenu služeb bud' metodou ocenění všech služeb sjednaných v příloze 3 nájemní smlouvy, což by znamenalo výrazný zásah do původně vyjádřené vůle účastníků smlouvy, nebo metodou ocenění jen služby spočívající v údržbě schůdnosti přilehlých chodníků, s následným odpočtem takto zjištěné částky od dříve sjednané ceny služeb, což by zachovalo v podstatné míře původní vůli účastníků smlouvy týkající se ceny za služby.

Závěrem lze uvést, že v řízení dle názoru soudu nebylo prokázáno, že by nájemní smlouva nebo její cenová ujednání o nájemném a ceně služeb byla neplatná. Nemohlo tak dojít k situaci, kdy by bylo nutné vycházet z jiných cen za pronájem nemovitosti či za poskytované služby. Jestliže žalobce poskytoval plnění v souladu s cenovými ujednání nájemní smlouvy rádně a včas, plnil svůj závazek dle § 671 odst. 1 OZ a § 546 odst. 1 ObchZ, a nemohlo tak dojít k bezdůvodnému obohacení žalovaného. Z výše uvedených důvodů soud žalobu zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud dle § 150 o.s.ř. Žalobce je obec, která plní podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, úkoly patřící do samosprávy hlavního města Prahy v rozsahu odpovídajícím potřebám hlavního města Prahy, spravuje záležitosti, které jsou v zájmu hlavního města Prahy a jeho občanů a dále plní i úkoly vyplývající z přenesené působnosti. Žalobce má podle zákona pečovat o všeestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů má chránit též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech (§ 2 a § 16 uvedeného zákona). Povinností žalobce je podle § 35

téhož zákona i účelné a hospodárné využívání majetku v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, péče o majetek, kontrola hospodaření s tímto majetkem a vedení účetnictví. Majetek hlavního města Prahy musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. Hlavní město Praha a městské části jsou povinny chránit majetek hlavního města Prahy před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení. Hlavní město Praha a městské části jsou povinny trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku práv z těchto závazků vyplývajících. Na druhé straně je žalovaný, obchodní společnost, jejímž hlavním účelem je podnikání, tedy soustavná činnost prováděná samostatně vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. V řízení vyšlo z předložených znaleckých posudků na jehož základě bylo uvedeno, že účastníci uzavřeli smlouvu, která zaručuje žalované cenu nájmu a služeb, která je spíše v horním pásmu cen dosažitelných na trhu, tedy nadprůměrnou cenu nájmu a služeb. Žalovaná si při sjednání smlouvy musela tohoto být vědoma, stejně jako toho, že žalobce jako veřejnoprávní korporace má zvláštní povahu vyplývající z právních předpisů, které stanovují žalobci povinnosti ve vztahu k občanům obce, k ochraně veřejného zájmu a k naplnění ústavních zásad o samosprávě. Stejně tak si žalovaná musela být vědoma skutečnosti, že na základě výsledku voleb, které jsou podkladem pro ustavení statutárních orgánů hlavního města Prahy, může dojít k legitimní změně názoru obce na dříve uzavřené smlouvy a k požadavku na přezkoumání těchto smluv z podnětu nově zvolených orgánů obce v souladu s jejich názorem na plnění funkce obce jako samosprávného celku. Rovně postavení účastníků v řízení nebrání soudu v tom, aby přihlédnul k jejich povaze, účelu a funkcii, což soud učinil, a vyvodil z toho závěr o potřebě výjimečného využití ustanovení § 150 o.s.ř. Dalším důvodem je výhodnost smlouvy pro žalovaného, neboť cena nájemného se pohybuje nad průměrem obvyklých cen. Jestliže se žalovanému podařilo v rámci svého podnikání sjednat takovou výhodnou smlouvu, je tento spor již zahrnut do rizika podnikání žalovaného, který v daném případě neuzávíral obchodní smlouvu s jiným podnikatelem, ale s obcí, tedy veřejnoprávní korporací, jejíž hlavní funkcí je sloužit svým občanům a veřejnému zájmu. Dle názoru soudu by tedy nebylo spravedlivé, aby bylo o náhradě nákladů řízení rozhodováno podle výsledku řízení (§ 142 odst. 1 o.s.ř.) a aby byla žalovanému přiznána náhrada nákladů tohoto řízení.

V případě, že toto odůvodnění rozsudku neobsahuje vyjádření se k nějakému tvrzení, námitce či důkazu, nebo nedal-li soud účastníkům nějaké poučení, či neprovedl-li nějaký důkaz, jedná se o vadu, kterou je možné odstranit při jednání odvolacího soudu a v rámci rozhodnutí odvolacího soudu (procesní ekonomie, apelační princip).

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku lze podat do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení odvolání k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

V Praze dne 4. prosince 2014

Mgr. Jiří Lochman, v.r.  
soudce

Za správnost vyhotovení:  
H. Jiráčková