



Memo Strana 1 z 26

Adresát Hlavní město Praha

Datum 15. února 2011

Odesílatel BBH, advokátní kancelář, v.o.s.

Číslo spisu V 4530

Věc: Smluvní dokumentace týkající se provozování vodovodů a kanalizací ve vlastnictví Hlavního města Prahy

1. PŘEDMĚT MEMORANDA

Byli jsme požádáni Hlavním městem Prahou (dále jen „HLMP“ či „klient“) o vypracování úvodního stručného právního posouzení některých smluvních vztahů HLMP, společnosti Pražská vodo hospodářská společnost a.s., se sídlem Žatecká 110/2, Staré Město, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 256 56 112 (dále jen „PVS“) a společnosti Pražské vodovody a kanalizace, a.s., se sídlem Pařížská 11, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 256 56 635 (dále jen „PVK“), které souvisejí s provozováním vodovodů a kanalizací ve vlastnictví HLMP. Konkrétně jsme byli požádáni o přípravu základního přehledu a o nástin jejich možných vylepšení výše uvedených smluvních vztahů ve prospěch HLMP, resp. PVS, zejména s ohledem na rozsah jejich předmětu.

Při přípravě tohoto memoranda jsme vzali do úvahy především ustanovení relevantních právních předpisů a některé obecné principy, které jsou z hlediska zkoumané smluvní dokumentace relevantní, včetně pravidel tzv. Best International Practice (dále jen „BIP“). Pro přehlednost rovněž níže uvádíme stručný popis některých událostí a skutečností vztahujících se k posuzovaným smluvním vztahům.

Vezměte prosím na vědomí, že toto memorandum představuje pouze vstupní a stručný přehled hlavních smluvních vztahů mezi HLMP, PVS a PVK, které jsou nám známy, a některá základní související doporučení, resp. úpravy smluvní dokumentace ke zvážení, a to zejména s ohledem na zásadně omezený časový prostor, který jsme měli pro jeho vypracování. Detailní analýzu některých souvisejících otázek jsme dále dle dohody připraveni poskytnout v návaznosti na Vaši další instrukci.

2. PRAMENY A VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY

2.1 Prameny

Při vypracování tohoto memoranda jsme vycházeli výlučně z informací a dokumentů poskytnutých nám klientem a dalšími osobami po 3.2.2011 do data vypracování memoranda, konkrétně pak z těchto dokumentů:¹

- (a) Smlouva o uzavření budoucí rámce smlouvy o provozování vodovodů a kanalizací ve vlastnictví hlavního města Prahy uzavřená dne 25.10.2002 mezi HLMP a PVK (dále jen „Smlouva o smlouvě budoucí“);
- (b) Rámcová smlouva o provozování vodovodů a kanalizací ve vlastnictví hlavního města Prahy uzavřená dne 29.4.2004 mezi HLMP a PVK (dále jen „Rámcová smlouva“);
- (c) Dodatek č. 14 ke smlouvě o nájmu a správě včel ve vlastnictví hlavního města Prahy v souvislosti s poskytováním vodárenských služeb a služeb odvádění a čištění odpadních vod a souvisejících služeb uzavřený dne 18.1.2006 mezi HLMP a PVS (dále jen „Nájemní smlouva“);
- (d) Smlouva o podnájmu a podmírkách provozování vodovodů a kanalizací ve vlastnictví hlavního města Prahy uzavřená dne 31.1.2006 mezi PVS a PVK (dále jen „Podnájemní smlouva“; Smlouva o smlouvě budoucí, Rámcová smlouva, Nájemní smlouva a Podnájemní smlouva dále též souhrnně jako „Smluvní dokumentace“);
- (e) dopis Ministerstva životního prostředí ČR, odboru integrovaného financování ze dne 16.12.2005 adresovaný generálnímu řediteli PVS (dále jen „Dopis“);
- (f) dokument „*Podmínky přijatelnosti vodohospodářských projektů pro Operační program Životního prostředí v programovacím období 2007 – 2013*“ datovaný k 6.8.2007 (dále jen „*Podmínky přijatelnosti*“);²
- (g) dokument „*Požadavky Fondu soudržnosti ohledně provozních a nájemních smluv ve vodárenství*“ (dále jen „*Požadavky Fondu*“) datovaného ke 2.5. 2005;
- (h) zámlér o prodloužení nájmu Smlouvy o podnájmu, nájmu a provozování movitých a nemovitých věcí na úseku vodního hospodářství II, zveřejněný na stránkách HLMP od 2.11.2005 do 19.11.2005 (dále jen „Zámlér“);

¹ Při přípravě tohoto memoranda jsme vnesli požadavek na poskytnutí těchto dokumentů a informací, které nám však poskytnuty nebyly: (1) Výzva k uzavření Rámce smlouvy dle čl. 2.1 Smlouvy o smlouvě budoucí a (2) potvrzení, že došlo ke splnění podmínky dle čl. 2.1 Smlouvy o smlouvě budoucí. Vycházíme tedy z toho, že tyto úkony/podmínky byly učiněny a splněny.

² Dokument se nachází na adrese http://www.oqvp.cz/soubor-ke-sazeni/32/0/49-4_podminky_prijatelnosti_6_08_2007_cz.pdf.

- (i) Smlouva o nájmu a správě včel ve vlastnictví hlavního města Prahy v souvislosti s poskytováním vodárenských služeb a služeb odvádění a čištění odpadních vod a souvisejících služeb uzavřená dne 5.11.1998 mezi HLMP a PVS (dále jen „Původní nájemní smlouva“);
- (j) Smlouva o podnájmu, nájmu a provozování movitých a nemovitých včel na úseku vodního hospodářství II. uzavřená dne 29.3.1999 mezi PVS a PVK (dále jen „Původní podnájemní smlouva“); a
- (k) Usnesení Rady hlavního města Prahy ze dne 10.12.2007, úisk 5715, jehož přílohu tvoří Analýza podmínek přijatelnosti vodohospodářských projektů hl. m. Prahy do Operačního programu Životního prostředí (dále jen „Usnesení RHLMP“).³

Při vypracování tohoto memoranda jsme dále vycházeli z těchto právních předpisů, dokumentů a jiných pramenů:

- (a) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „OZ“);
- (b) zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ObchZ“);
- (c) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZoHMP“);
- (d) zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizačních pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZoVK“);
- (e) vyhlášky č. 428/2001 Sb., k provedení zákona o vodovodech a kanalizačních, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „Vyhláška VK“);
- (f) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZoC“);
- (g) výměru Ministerstva financí č. 01/2010, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami (dále jen „Výměr MFČR“);
- (h) zákona č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „KZ“);
- (i) zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších právních předpisů;
- (j) zákona č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších právních předpisů; a

³ Upozorňujeme, že některé části Usnesení RHLMP obsahujíci analýzu Podmínek přijatelnosti (samotné Podmínky přijatelnosti nejsou k Usnesení RHLMP přiloženy) nejsou v souladu s obsahem Podmínek přijatelnosti, který máme k dispozici – v rámci tohoto memoranda tak vycházíme z obsahu Podmínek přijatelnosti, nikoli z Usnesení RHLMP.

(k) rozsudku Evropského soudního dvora C-454/06 Pressetext
Nachrichtenagentur GmbH vs. Rakouská republika.

Pokud v tomto memorandu není uvedeno jinak, vycházíme ze znění těchto předpisů účinného ke dni vypracování tohoto memoranda.

2.2 Výchozí předpoklady

Jakékoli naše závěry jsou činěny předeším s ohledem na výhrady uvedené v tomto memorandu, zejména v jeho části 5. Při přípravě tohoto memoranda jsme vycházeli z předpokladu správnosti skutkového vývoje a dalších předpokladů tak, jak jsou uvedeny v této části 2.2 níže. Rovněž jsme předpokládali, že veškeré části Smluvy dokumentace jsou v plném rozsahu a ve všech ohledech platné a účinné. Správnost našich předpokladů jsme v souladu se zadáním nijak neověřovali, ani nebyly předmětem jakéhokoli našeho zkoumání.

2.2.1 Vznik a vývoj majetkové účasti na společnostech PVS a PVK

Společnosti PVS a PVK vznikly na základě privatizace původních státních podniků Pražské vodárny s.p. a Pražské kanalizace a vodní toky, s.p. Jediným zakladatelem a akcionářem PVS a PVK byl Fond Národního majetku ČR (dále jen „FNM“).

Akcie společnosti PVS byly následně převedeny z FNM na HLMP (které nabyla 92% podílu na základním kapitálu PVS) a sdružení obcí Želivka a sdružení obcí Káraný. V současné době je HLMP jediným akcionářem PVS.

Na základě obchodní veřejné soutěže z roku 2000 došlo k uzavření smlouvy o úplatném převodu kmenových akcií společnosti PVK představujících 66 % základního kapitálu PVK z FNM na společnost VIVENDI WATER PRAGUE. Zbývajících 34 % akcií společnosti PVK nabyla HLMP od FNM.

HLMP posléze na základě Smlouvy o úplatném převodu zaknihovaných cenných papírů ze dne 25.10.2002⁴ (dále též „Smlouva o převodu 34% akcií PVK“)⁵ převedlo za kupní cenu ve výši 880.044.858,- Kč 34 % akcií PVK na společnost VIVENDI WATER PRAGUE. V současné době je jediným akcionářem PVK společnost VEOLIA VODA S.A.

2.2.2 Původní smluvní dokumentace

Za účelem zajištění rozvoje vodovodů a kanalizací na území hlavního města Prahy a zajištění dodávek pitné vody odberatelům a odvádění a čištění odpadních vod došlo dne 5.11.1998 k uzavření Původní nájemní smlouvy a dne 29.3.1999 Původní

⁴Tato smlouva nám nebyla předložena a nelze vyloučit, že ještě nebyla zcela konzumována, např. ve vztahu k příspadné odpovědnosti prodávajícího, HLMP, za prohlášení o kvalitě prodávaných akcií PVK, atd. Jakkoli se nejedná o smluvní vztah mezi HLMP/PVS s PVK a není tuk předmětem tohoto memoranda, doporučujeme tuto smlouvu za účelem vyloučení výše uvedeného zkontroloval.

⁵Upozorňujeme, že Smlouvu o převodu 34% akcií PVK nemáme k dispozici a při výše uvedeném popisu vycházíme pouze z předložených materiálů a veřejných zdrojů.

podnájemní smlouvy (obě smlouvy byly uzavřeny na dobu určitou do 1.4.2013, resp. 5.11.2013).⁶

2.2.3 Stávající smluvní dokumentace

Současně s uzavřením Smlouvy o převodu 34% akcií PVK na společnost VIVENDI WATER PRAGUE došlo dne 25.10.2002 k uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí mezi HLMP a PVK. Blíže k této smlouvě viz bod 3.4.1 níže.

Na základě Smlouvy o smlouvě budoucí pak dne 29.4.2004 HLMP a PVK uzavřeli Rámcovou smlouvu, kde byly obecně dohodnutý podmínky spolupráce těchto subjektů při zajišťování služeb souvisejících s dodávkami vody a odváděním a čištěním odpadních vod na území HLMP. K této smlouvě blíže viz bod 3.4.2. Ačkoli Rámcová smlouva neobsahuje odkaz na Smlouvu o smlouvě budoucí, lze se domnívat, že uzavřením této smlouvy došlo ke splnění závazku dle článku 1,1 Smlouvy o smlouvě budoucí (v této souvislosti však upozorňujeme na skutečnost, že nelze zcela vyloučit, že závazek ze Smlouvy o smlouvě budoucí k rozšíření předmětu Rámcové smlouvy může nadále existovat – k tomu blíže část 3.4.1 tohoto memoranda).

Původní nájemní smlouva byla ve vztahu k vodohospodářskému a ostatnímu majetku zcela nahrazena novým zněním v podobě svého dodatku č. 14 – tj. Nájemní smlouvy, která tak upravuje pravidla pro nájemní vztah týkající se jak majetku ve vlastnictví HLMP (který je dále předmětem Podnájemní smlouvy), tak i majetku ve vlastnictví dalších osob. Dle úvodních ustanovení Nájemní smlouvy bylo důvodem k uzavření Nájemní smlouvy a tudíž ke změně Původní nájemní smlouvy umožnění konkretizace a aktualizace smluvní úpravy provozování vodovodů a kanalizací mezi PVS a PVK tak, aby odpovídala podmínkám stanoveným v Rámcové smlouvě. Nájemní smlouvou rovněž došlo k prodloužení doby nájmu z 1.4.2013 do 31.12.2028. K dalším informacím ohledně Nájemní smlouvy viz bod 3.4.3.

Původní podnájemní smlouva byla nahrazena ve vztahu k vodohospodářskému a ostatnímu majetku ve vlastnictví HLMP Podnájemní smlouvou, a to z toho důvodu, že Původní podnájemní smlouva upravovala podnájem jednáka majetku ve vlastnictví HLMP (tedy toho, který je předmětem Nájemní smlouvy a Rámcové smlouvy) a

⁶ Původní nájemní smlouva byla uzavřena dne 5.11.1998 s platností ode dne podpisu s tím, že „smluvním stranám veníkají práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy již ke dni 1. dubna 1998, což obě smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím“. Tato smlouva pak byla uzavřena na dobu určitou v délce „15 let počínaje dnem její platnosti.“ Pokud počátkem platnosti lze chápat výše citovaný 1. duben 1998 (tj. smlouva by tak byla účinná zprincipi), pak byla uzavřena do 1.4.2013. Pro účely tohoto memoranda pak vycházíme z tohoto data a vzhledem k tomu, že pro současné vztahy dle Smluvní dokumentace je za daných okolností již irrelevantní, skutečnou válí stranou, soulad takového ujednání s právními předpisy a právní následky skutečnosti, že Původní nájemní smlouva má v takovém případě (při takové interpretaci Nájemní smlouvy) skončit před ukončením Původní podnájemní smlouvy dále neneanalyzujeme.

rovněž majetku ve vlastnictví jiných osob, přičemž Rámcová smlouva, která byla důvodem pro uzavření Podnájemní smlouvy, upravovala vztahy HLMP a PVK týkající se pouze majetku HLMP. Zároveň smluvních stran bylo pravděpodobně také oddělit smluvní úpravu týkající se tétoho dvou majetkových celků tak, aby Původní nájemní smlouva upravovala nadále podnájemní vztahy týkající se majetku ve vlastnictví osob odlišných od HLMP, a aby Podnájemní smlouva upravovala podnájemní vztahy k majetku ve vlastnictví HLMP a to v souladu s Rámcovou smlouvou. Fakticky tak došlo rovněž k prodloužení trvání podnájemního vztahu týkajícího se majetku HLMP až do 31.12.2028.

V této souvislosti považujeme za vhodné upozornit na skutečnost, že ve vztahu k majetku ve vlastnictví osob odlišných od HLMP nelze vyloučit, že nadále trvá podnájemní vztah mezi PVS a PVK založený Původní podnájemní smlouvou. Jelikož Původní podnájemní smlouva se uzavřením Podnájemní smlouvy již nevztahuje na majetek ve vlastnictví HLMP, nebyla předmětem naší analýzy (s výjimkou jejího základního popisu uvedeného v bodě 3.4.5 níže).

Podle našeho chápání celé věci obsahuje veškeré dodatky k Nájemní smlouvě, Podnájemní smlouvě a Původní podnájemní smlouvě pouze ujednání týkající se nové výše nájemného, resp. podnájemného a rozsahu majetku, který je předmětem nájmu, resp. podnájmu. Uvedené dodatky přitom byly patrně sjednány smluvními stranami v souladu s příslušnými smlouvami a nepovažujeme je tak pro účely našeho memoranda za relevantní a ani nám nebyly všechny předloženy.

3. PRÁVNÍ POSOUZENÍ

Pro přehlednost uvádíme i stručný přehled právního rámce, který je pro předmět našeho memoranda relevantní.

3.1 Postavení HLMP, PVS a PVK v rámci provozování vodovodů a kanalizací

HLMP je vlastníkem vodovodů a kanalizací, které jsou předmětem Smluvní dokumentace, a to i ve smyslu příslušných ustanovení ZoVK (blíže viz bod 3.3.1), které mu jako vlastníkovi vodovodů a kanalizací ukládá řadu povinností (blíže viz bod 3.3.1), a současně jejich pronajímatel v rámci Nájemní smlouvy.

PVS vystupuje v rámci celé konstrukce Smluvní dokumentace jako prostředník (správce) mezi HLMP a PVK, *de facto* správce majetku pro HLMP, jakkoli takovýto subjekt není v rámci ZoVK definován. V rámci Nájemní smlouvy vystupuje PVS v postavení nájemce, v rámci Podnájemní smlouvy poté jakožto pronajímatel.

PVK je v rámci Smluvní dokumentace označován jako provozovatel (tedy v souladu s ustanovením § 2 odst. 4 ZoVK⁷). PVK je osobou oprávněnou k provozování vodovodů a kanalizací ve vlastnictví HLMP ve smyslu ustanovení § 6 ZoVK. V rámci Podnájemní smlouvy vystupuje PVK jakožto podnájemce. Přímý smluvní vztah mezi HLMP a PVK je založen pouze Smlouvou o smlouvě budoucí a Rámcovou smlouvou.⁸

3.2 Relevantní ustanovení ZoHLMP

Ve vztahu k povinnosti HLMP zajišťovat některé služby v oblasti vodovodů a kanalizací a dodávky vod a odpadních vod je relevantní zejména ustanovení § 16 ZoHLMP stanovící rozsah samostatné působnosti HLMP, když výkon této činnosti ze strany HLMP (jako vlastníka vodovodů a kanalizací) je ve vztahu k jejím povinnostem dle Smluvní dokumentace činnosti v oblasti její samostatné působnosti.⁹ Ve stejném ohledu však HLMP působí v oblasti této problematiky zároveň jako regulační orgán a orgán, kterému jsou stanoveny určité další povinnosti na základě ZoVK, a to ať již v samostatné, tak již přenesené působnosti. Blíže viz bod 3.3.1.

3.3 Právní úprava vodárenské činnosti v ČR a EU

3.3.1 Právní úprava provozování vodovodů a kanalizací v ČR

ZoVK ukládá povinnosti jednak vlastníkovi¹⁰ vodovodů a kanalizací, kterým je v posuzovaném případě HLMP, tak i jejich provozovateli¹¹, kterým je v souladu se

⁷ Ustanovení § 2 odst. 4 ZoVK: „*Provozovatelem vodovodu nebo kanalizace (dále jen „provozovatel“) je osoba, která provozuje vodovod nebo kanalizaci a je držitelem povolení k provozování tohoto vodovodu nebo kanalizace vydaného krajským úřadem podle § 6.*“

⁸ Ohledně dalšího vztahu mezi těmito subjekty, tj. Smlouvě o převodu 34% akcií PVK včetně pozvu pod čarou č. 4. Ostatní smluvní vztahy mezi PVK a HLMP vám nejsou známy.

⁹ Dle § 16 ZoHLMP „*Do samostatné působnosti hlavního města Prahy patří správouání záležitostí, které jsou v zájmu hlavního města Prahy a jeho občanů, pokud nejde o výkon přenesené působnosti hlavního města Prahy nebo i když, které jsou zvláštně zákony svěřeny správním úřadům jako výkon státní správy.*“ Dle § 16 odst. 3: „*... Hlavní město Praha v samostatné působnosti ... dále pečuje ... o vytváření podmínek ... pro uspokojování potřeb bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů...*“

¹⁰ Patří sem např. povinnost:

- (a) zajistit průběžné vedení majetkové a provozní evidence vodovodů a kanalizací;
- (b) zajistit plynulé a bezpečné provozování vodovodů a kanalizací;
- (c) umožnit napojení vodovodů nebo kanalizace jiného vlastníků;
- (d) umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci;
- (e) uzavřít přesennou smlouvu o dodávce vody nebo odvádění odpadních vod s odběratelem;
- (f) umožnit přístup k vodovodu nebo kanalizaci za účelem kontroly;
- (g) zpracovat a realizovat plán finančování obnovy vodovodů nebo kanalizací na dobu nejméně 10 let; nebo

smluvní dokumentací PVK. Dozor nad dodržováním těchto povinnosti v posuzovaném případě vykonávají jednotlivé Úřady městských částí Prahy, Magistrát hl.m. Prahy, a jako nejvyšší orgán Ministerstvo zemědělství ČR.

Provozovatelem vodovodu nebo kanalizací může být v souladu s ustanovením § 6 ZoVK pouze osoba s povolením¹² krajského úřadu. Toto povolení může být v souladu s ustanovením § 6 odst. 7 a 9 ZoVK zrušeno bud' ze strany Magistrátu HLMP v případě zániku podmínek pro vydání povolení, nebo Ministerstvem zemědělství ČR v případě, že provozovatel nedodržuje či porušuje přes upozornění ministerstva ustanovení ZoVK či zvláštních předpisů nebo tehdy, jsou-li technickým auditem dle ustanovení § 38 ZoVK zjištěny závažné nedostatky.

Dle ustanovení § 8 odst. 2 ZoVK¹³ může vlastník vodovodu nebo kanalizace uzavřít smlouvu o jejich provozování s provozovatelem, jinak vykonává povinnosti provozovatele dle ZoVK sám vlastník. V posuzovaném případě by za takovou smlouvou měla být povolená Rámcová smlouva, což by znamenalo, že HLMP samostatně nevykonává povinnosti provozovatele dle ZoVK, ale vykonává je PVK v souladu s Rámcovou smlouvou a navazující Nájemní smlouvou a Podnájemní smlouvou. PVK je tak současně osobou, u které předpokládáme splnění výše uvedených kvalifikačních předpokladů dle § 6 ZoVK.

Úplatou za dodávky pitné vody a odvod odpadních vod provozovatelem (P VK) odběratelům (jak jsou definováni v ZoVK) je v souladu se ZoVK vodné a stočné, které je příjmem vlastníka vodovodu/kanalizace, není-li smlouvou o provozování vodovodu nebo kanalizace uzavřenou mezi vlastníkem a provozovatelem stanoveno, že vodné a/nebo stočné, je příjmem provozovatele. Tak je tomu rovněž v posuzovaném případě - viz čl. 6.3 Nájemní smlouvy a čl. 10.9 Podnájemní

-
- (h) poskytnout Ministerstvu vnitra ČR na vyžádání údaje o technickém stavu vodovodů nebo kanalizací.
 - ¹¹ Patří sem např. povinnost:
 - (a) provozovat vodovod nebo kanalizaci v souladu s právními předpisy, kanalizačním řádem, podmínkami stanověnými správními úřady a smlouvou uzavřenou s vlastníkem vodovodů nebo kanalizací;
 - (b) dodržovat povinnosti související se zdravotní nezávadností pitné vody dle zvláštního právního předpisu; nebo
 - (c) plnit povinnosti související s měrením dodávané vody a odváděním odpadních vod.
 - ¹² Povolení může být uděleno osobě, která:
 - (a) je oprávněna provozovat živnost „Provozování vodovodů a kanalizací pro veřejnou pohyb“;
 - (b) je vlastníkem vodovodu nebo kanalizace nebo s vlastníkem uzavřela smlouvu o provozování vodovodů nebo kanalizací či smlouvu o smlouvě budoucí o provozování vodovodů nebo kanalizací; a
 - (c) sama nebo prostřednictvím odpovědného zástupce splňuje kvalifikační předpoklady.
 - ¹³ Ustanovení § 8 odst. 2 ZoVK: „Vlastník vodovodu nebo kanalizace může uzavřít smlouvu o provozování vodovodu nebo kanalizace s provozovatelem. Jestliže vlastník provozuje vodovod nebo kanalizaci svým jménem a na vlastní odpovědnost, vztahuje se na něj všechna práva a povinnosti provozovatele.“

smlouvy. Výše vodného a stočného je věcně usměrněnou cenou ve smyslu ustanovení § 6 ZoC, podmínky stanovené jsou tedy určeny cenovými orgány. Bližší podmínky vztahující se k této problematice, včetně vyhodnocení právních předpisů a relevantních částí Smluvní dokumentace stanovících podmínky pro určení výše vodného a stočného (včetně jejich naplnění) jsme pro účely tohoto memoranda neanalyzovali.

3.3.2 Legislativa EU

Oblast vodohospodářství je na úrovni EU upravena zejména následujícími směrnicemi:

- (a) Směrnice Rady ze dne 21. května 1991 o čištění městských odpadních vod (91/271/EHS) (dále jen „Směrnice o čištění odpadních vod“);
- (b) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2000/60/ES ze dne 23. října 2000, kterou se stanoví rámec pro činnost Společenství v oblasti vodní politiky (dále jen „Směrnice o vodní politice“); a
- (c) Směrnice 2006/11/ES o znečišťování některými nebezpečnými látkami vypouštěnými do vodního prostředí.

Česká republika byla povinna dosáhnout souladu právního řádu se Směrnicí o čištění odpadních vod do konce roku 2010, se Směrnicí o vodní politice pak do roku 2015.¹⁴

Směrnice o čištění odpadních vod upravuje odvádění, čištění a vypouštění městských odpadních vod a čištění a vypouštění odpadních vod z určitých průmyslových odvětví, a to především s ohledem na ochranu životního prostředí před nepříznivými účinky.

Směrnice o vodní politice, označovaná též jako rámcová směrnice stanovuje rámec pro ochranu vnitrozemských povrchových vod, brakických vod, pobřežních vod a podzemních vod, který zabrání dalšímu zhoršování jejich kvality, podpoří trvale udržitelné užívání těchto vod, povede ke zvýšené ochraně a zlepšení vodního prostředí, zajistí členěné sítě využování znečišťování podzemních vod a přispěje ke zmírnění účinků povodní a období sucha.

3.4 Popis dřížších smluvních vztahů dle Smluvní dokumentace.

Níže v této části 3.4 uvádíme stručný přehled některých podmínek a ustanovení Smluvní dokumentace. Vezměte prosím na vědomí, že tento popis není vyčerpávajícím výčtem všech relevantních ustanovení Smluvní dokumentace.

3.4.1 Smlouva o smlouvě budoucí

Datum uzavření: 25.10.2002

¹⁴ Bližší podmínky vztahující se k této problematice, zejména otázce, zda Česká republika tyto povinnosti splnila, jsou námořně rámce předmětu a rozsahu tohoto memoranda, a bližě jsme je tedy neanalyzovali.

Smluvní strany: HLMP a PVK

Doba trvání: závazky zanikají nejpozději 30. června 2013

Odměna: za plnění povinností stran nebyla úplata sjednána

Obsah některých ujednání:

- povinnost stran uzavřít v souladu s čl. 1.1 rámcowou smlouvou o provozování vodovodů a kanalizací ve vlastnictví hlavního města Prahy na základě výzvy jedné ze smluvní stran po splnění podmínky spočívající v úhradě kupní ceny za převod akcii PVK z HLMP na společnost VIVENDI WATER PRAQUE dle Smlouvy o převodu 34% akcií PVK.¹⁵
- důvodem k uzavření je dle všeho splnění požadavku dle ustanovení § 6 odst. 2 písm. b) ZoVK a tedy splnění předpokladu pro udělení povolení k provozování vodovodů a kanalizací.
- vycházíme z toho, že smlouva již byla konzumována uzavřením Rámcowé smlouvy.¹⁶ Přesto však nelze zcela vyloučit, že i po uzavření Rámcowé smlouvy přetrvává závazek uvedený v čl. 1.2, podle kterého jsou smluvní strany (tedy HLMP a PVK) povinny upravit předmět a znění rámcowé smlouvy v případě, že HLMP nabude po dobu trvání Smlouvy o smlouvě budoucí do svého vlastnictví další vodovody, kanalizace a/nebo související infrastrukturu na území Hlavního města Prahy a to tak, aby se rámcová smlouva uzavřená na základě Smlouvy o smlouvě budoucí vztahovala rovněž na takto nově nabytý majetek.

3.4.2 Rámcová smlouva

Datum uzavření: 29.4.2004

Smluvní strany: HLMP a PVK

Doba trvání: do 31.12.2008

Odměna: povinnosti stran jsou plněny bez nároku na úplatu

Obsah některých ujednání:

- předmětem Rámcowé smlouvy je pověření (dle čl. 3.3) HLMP adresované PVK k provozování vodovodů a kanalizací ve vlastnictví HLMP za podmínek stanovených Podnájemní smlouvou, včetně těch zařízení v Praze, které se dostanou do vlastnictví HLMP nebo se stanou předmětem Přívodní

¹⁵ Nemáme však k dispozici přílohu Smlouvy o smlouvě budoucí, která měla obsahovat návrh rámcowé smlouvy, a nejsme tak schopni tuto skutečnost najistě potvrdit, tj. uzavřít, zda skutečně (i s ohledem na chybějící odkaz v uzavřené Rámcowé smlouvě na Smlouvu o smlouvě budoucí) došlo uzavřením Rámcowé smlouvy k naplnění podmínek (a tedy konzumaci) Smlouvy o smlouvě budoucí.

¹⁶ Nemáme však k dispozici přílohu Smlouvy o smlouvě budoucí, která měla obsahovat návrh rámcowé smlouvy, a nejsme tak schopni tuto skutečnost najistě potvrdit, tj. uzavřít, zda skutečně (i s ohledem na chybějící odkaz v uzavřené Rámcowé smlouvě na Smlouvu o smlouvě budoucí) došlo uzavřením Rámcowé smlouvy k naplnění podmínek (a tedy konzumaci) Smlouvy o smlouvě budoucí.

podnájemní smlouvy¹⁷, a odpovídající závazek PVK tyto vodovody a kanalizace provozovat (v souladu s čl. 4.1).

- HLMP se v rámci čl. 4.10 zavázalo zachovat stávající smluvní uspořádání mezi HLMP, PVS a PVK, pokud jde o nájemní a podnájemní vztahy týkající se provozování vodovodů a kanalizací ve vlastnictví HLMP; tento závazek však zaniká, kromě dalších důvodů, pokud by došlo jeho splněním k porušení platných právních předpisů či k porušení, nerespektování či neplnění povinnosti urozeného pravomocným rozhodnutím soudu či správního orgánu.
- dle čl. 7.6 je HLMP oprávněno v období od 1.8. 2011 do 31.8. 2011 získat od jakékoliv třetí osoby kvalifikované k provozování vodovodů a kanalizací návrh obsahující výlučně plnění v tomto článku uvedených kritérií¹⁸ provozování vodovodů a kanalizací, které jsou předmětem Rámcové smlouvy (dále jen „Kritéria“). Obdrží-li HLMP jakýkoliv takový návrh, je povinno předložit jej PVK. V případě, že PVK nepředloží HLMP do 30.6. 2013 návrh na uzavření smlouvy o nájmu nebo návrh o podnájmu infrastruktury vodovodů, kanalizace a související infrastruktury plnící minimálně stejně nebo výhodněji Kritéria dle předloženého návrhu nebo neprokáže, že takový předložený návrh je z ekonomického nebo jiného důvodu nedosažitelný, je HLMP oprávněno vypovědět Rámcovou smlouvu.
- HLMP je oprávněno vypovědět Rámcovou smlouvu (s 30-denní výpovědní dobou), a to zejména pokud na straně PVK dojde k zásadním porušením ZoVK, ztratí povolení k provozování vodovodů a kanalizací nebo dojde k zásadním ohrožením jejího dalšího fungování (likvidace, konkurs).
- Obě strany jsou dále oprávněny jednostranně od Rámcové smlouvy odstoupit v souladu s ObchZ v případě, že ani přes upozornění nebude odstraněno podstatné opakování či dle trvající porušení Rámcové smlouvy (HLMP má navíc toto právo i v případě porušení povinností PVK dle Původní podnájemní smlouvy či Podnájemní smlouvy).
- Rámcová smlouva zaniká, zanikne-li předčasně „Úplná smlouva o podnájmu.“¹⁹

¹⁷ Domnifyánuje se, že vzhledem k nahrazení Původní podnájemní smlouvy Podnájemní smlouvou (srov. část 2.2.3 tohoto memoranda) se uvedená podmínka vztahuje v současné době k Podnájemní smlouvě. Tento závěr potvrzuje rovněž skutečnost, že Rámcová smlouva vyhází v odkazu na Původní podnájemní smlouvu v čl. 3.3 písm. c) rovněž jako alternativu použití smlouvy nahrazující Původní podnájemní smlouvu pro období po 5. listopadu 2013.

¹⁸ Tedy „a) meziroční snížení ztrát vody ve vodovodech provozovaných podle této smlouvy (pozn. Rámcové smlouvy) vyjádřené v m³ na lkm vodovodní sítě podle typu použitého potrubí v maximálním pětiletém období; b) meziroční snížení spotřeby elektrické energie v kWh v maximálním pětiletém výhledu.“

¹⁹ Úplnou smlouvou o podnájmu se ve smyslu Rámcové smlouvy rozumí Původní podnájemní smlouva ve znění všech jejích (i budoucích) dodatků, která by se měla v dané chvíli dle našich východisc

3.4.3 Nájemní smlouva

Datum uzavření: 18.1.2006

Smluvní strany: HLMP a PVS

Doba trvání: do 31.12.2008

Odměna: PVS je povinen HLMP hradit nájemné; dále viz níže

Obsah některých ujednání:

- Smlouva má dle její preambule umožnit konkretizaci a aktualizaci podmínek nájemního vztahu tak, aby bylo možné následně aktualizovat a konkretizovat podnájemní vztah mezi PVS a PVK v souladu s Rámcovou smlouvou. Nahrnuje v celém znění Původní nájemní smlouvu.²⁰
- PVS je přonechán (dle čl. 3.1) do nájmu vodohospodářský majetek a ostatní majetek v majetku HLMP.²¹
- Předmětem nájmu bude rovněž v souladu s čl. 3.5 majetek provozu, technicky nebo jinak přímo související s vodohospodářským majetkem nebo ostatním majetkem, k němuž HLMP nabude vlastnické právo po dobu trvání Nájemní smlouvy tehdy, nebude-li tomu bránit obecně závazný právní předpis. V této souvislosti jsou smluvní strany povinny uzavřít dodatek k Nájemní smlouvě, přičemž před uzavřením takového dodatku je HLMP povinno zajistit, aby byly před jeho uzavřením naplněny obligatorní procedury vyžadované ZoHLMP a jinými obecně závaznými předpisy.
- Nájemné je sjednáváno na rok dohodou smluvních stran v souladu s čl. 5. Nedojde-li k dohodě, bude výše nájemného na následující rok stanovena jako nájemné za rok předcházející zvýšení o inflaci, případně vyšší, bude-li takové navýšení související s plánovanými akcemi obnovy, rekonstrukce, modernizace nebo rozvoje vodohospodářského majetku většího rozsahu.

předpokladu vztahovat pouze na majetek ve vlastnictví třetích osob (který je předmětem Smlouvy o nájmu), nikoli na majetek ve vlastnictví HLMP.

To znamená, že větškeré povinnosti, které se vztahují dle Rámcové smlouvy k „Úplné smlouvě o nájmu“, se vztahují na Původní podnájemní smlouvu, která však ve vztahu k Rámcové smlouvě s ohledem na předmět Rámcové smlouvy (regulace práv a povinností vztahujících se k majetku HLMP) není příliš relevantní.

Je otázkou, zda takové nastavení smluvních vztahů smluvní strany skutečně znamyšlely, učmeměň výše uvedený výklad pouvážujeme za poměrně pravděpodobný.

²⁰ Je jejím dodatkem č. 14 a dodatky k Nájemní smlouvě jsou nadále užívány jako dodatky č. 15 a následně k Původní podnájemní smlouvě.

²¹ Vodohospodářským majetkem se rozumí souhrn všech vodovodů a kanalizací a všech plošitých a nemovitých včetně provozní, technicky nebo jinak přímo nebo nepřímo souvisejících s provozováním vodovodů a kanalizací, který je uveden v příloze č. 1 k Nájemní smlouvě. Ostatním majetkem se rozumí souhrn všech plošitých a nemovitých včetně nesouvisejících s provozováním vodovodů a kanalizací, který je uveden v příloze č. 1 k Nájemní smlouvě.

- Proti částce nájemního je PVS oprávněno započít dle čl. 5.3 veškeré náklady vzniklé v souvislosti s prováděním technického zhodnocení, obnovy a rozvoje předmětu nájmu a také náklady vynaložené ze strany PVS při plnění povinností na provádění činností dle Nájemní smlouvy, jejichž prostřednictvím PVS plní povinnosti HLMP jakožto vlastníka vodovodů vyplývající z ZoVK, a to až do celkové částky 807.115.000,- Kč + DPH.
- HLMP je oprávněno vyzvat PVS v souladu s čl. 5.11 k předplacení nájemního v celkové výši 3.000.000.000,- Kč, a to v souvislosti s přestavbou a rozšířením Ústřední čističky odpadních vod v Praze na Císařském ostrově. Povinnost PVS vyhovět takové výzvě je podmíněna předplacením odpovídající částky ze strany PVK na základě Podnájemní smlouvy. Nemáme informaci o tom, že by došlo k provedení tohoto předplacení.
- HLMP je dle čl. 7.10 povinno informovat PVS bez zbytečného odkladu o veškerých svých záměrech budovat nebo pořizovat další vodohospodářský majetek.
- PVS je oprávněn dle čl. 8.2 přenechat předmět nájmu do podnájmu Provozovateli, a to za účelem jeho provozování v souladu s obecně závaznými právními předpisy a Rámcovou smlouvou.
- HLMP může Nájemní smlouvu dle jejího čl. 13.2 vypovědět např. pokud (i) na majetek PVS bude prohlášen konkurs nebo (ii) PVS vstoupí do likvidace.
- od Nájemní smlouvy lze odstoupit dle příslušných ustanovení ObchZ a v souladu s čl. 13.5 rovněž v případě opakováního či déle trvajícího podstatného porušení Nájemní smlouvy, které přes upozornění nebylo napraveno.

3.4.4 Podnájemní smlouva

Datum uzavření: 31.1.2006

Smluvní strany: PVS a PVK

Doba trvání: do 31.12.2008

Odměna: PVK je povinen PVS hradit nájemné; dále viz níže

Obsah / závazky:

- Podnájemní smlouva nahrazuje částečně Původní podnájemní smlouvu (k tomu blíže viz část 2.2.3 tohoto memoranda).
- Předmětem podnájmu je dle čl. 3.1 vodohospodářský majetek a ostatní majetek, tak jak je vymezen v příloze č. 1²². Obdobně jako v případě Nájemní smlouvy je PVS povinen dle čl. 3.8 Podnájemní smlouvy dát do podnájmu PVK formou dodávku k Podnájemní smlouvě rovněž vodohospodářský a ostatní majetek ve vlastnictví HLMP, ke kterému získá PVS právo nájmu, pokud tento bude

²² Přílohu č. 1 Podnájemní smlouvy jsme neměli k dispozici. Nejsme tedy schopni vyhodnotit, zda se předmět podnájmu dle Podnájemní smlouvy kryje s předmětem nájmu dle Nájemní smlouvy.

provozně, technicky nebo jinak přímo souvisej s vodohospodářským majetkem nebo s ostatním majetkem, který tvoří předmět podnájmu za předpokladu, že tomu nebude bránit obecně závazný právní předpis. Obdobné platí i ve vztahu k vodohospodářskému majetku, který PVS nabude do vlastnictví.

- PVK je povinen PVS v souladu s čl. 3.2 a násł. hradit (pod)nájemně, a to zvlášť za vodohospodářský majetek a zvlášť za ostatní majetek. Pro každý rok bude nájemné stanoveno dohodou PVS a PVK. PVK je povinen předložit PVS podkladové informace pro jednání o výši nájemného, na jehož základě navrhne PVS výši nového nájemného, a to dle principu uvedených v čl. 5 a v příloze č. 2 Podnájemní smlouvy.
- Nedojde-li k dohodě dle čl. 5.3, bude výše nájemného na následující rok stanovena jako nájemné za rok předcházející zvýšené o inflaci, případně vyšší, bude-li takové navýšení souvisej s plánovanými akcemi obnovy, rekonstrukce, modernizace nebo rozvoje vodohospodářského majetku většího rozsahu. Za předpokladu naplnění podmínky ustanovení čl. 8.24 Podnájemní smlouvy, tedy, že ze strany PVK nedojde k naplnění limitu oprav a havárií, bude představovat další část nájemného rozdíl mezi náklady skutečně vynaloženými a vykázanými ze strany PVK.
- PVS je oprávněno dle čl. 5.14 vyzvat PVK k předplacení nájemného v celkové výši 3.000.000.000,- Kč a to v souvislosti s přestavbou a rozšířením Ústřední čističky odpadních vod v Praze na Čísařském ostrově a PVK je povinno takové výzvě vyhovět. V případě předčasného ukončení Podnájemní smlouvy je PVS povinno pojmenovou část této částky PVK vrátit. O provedení tohoto předplacení nemáme informace.
- Výše vodného a stočného, které je příjemem PVK, se stanoví dohodou smluvních stran dle čl. 6, a to vždy na období jednoho roku. PVK je povinno PVS předložit vyúčtování všech položek, které byly v uplynulém roce do cen vodného a stočného kalkulovány a dále také návrh cen vodného a stočného. V případě, že nedojde k dohodě smluvních stran, bude výpočet cen vodného a stočného vycházet z nákladových položek PVK za minulý rok zvýšených o inflaci.
- PVK je povinno udržovat dle čl. 7.1 předmět podnájmu na své náklady. Prokazatelně vynaložené náklady na údržbu představují nákladovou položku pro účely kalkulace cen vodného a stočného, což obdobně platí pro náklady na opravy a na odstranění havárií v souladu s pravidly dle čl. 8.
- Obnovu, rekonstrukci, modernizaci a rozvoj provádí v souladu s čl. 9.1 na své náklady v zásadě PVS. V souvislosti s přípravou a realizací obnovy, rekonstrukce, modernizace a rozvoje třetí osobou předvídá ustanovení čl. 9.16 Podnájemní smlouvy uzavření trojstranné dohody mezi PVK, PVS a takovou třetí osobou.
- Dle čl. 9.9. je PVS povinen informovat PVK o záměru HLMP budovat a přenechat PVS do nájmu vodohospodářský majetek. PVK je oprávněn vyjadřovat

se k technickým podmínkám pro převzetí majetku do podnájmu a k provozování a PVS je povinen k tomuto vyjádření přihlédnout.

- PVK není oprávněn dle čl. 18.2 uplatňovat vůči PVS či HLMP jakékoli náklady na plnění povinností dle Podnájemní smlouvy, zejména náklady na provádění údržby, opravy, odstraňování havárií, provozování vodohospodářského majetku, poskytování součinnosti PVS a poskytování informací a podkladů, nestanovil-li Podnájemní smlouva jinak.
- Dle čl. 18.3 se smluvní strany zavázaly projednat a uzavřít dodatek k Podnájemní smlouvě, bude-li v rámci jakéhokoliv řízení o poskytnutí finanční podpory z Fondu soudržnosti Evropské unie nebo z jiného fondu Evropské unie na projekt celkové přestavby a rozšíření Ústřední čistírny odpadních vod v Praze na Čísařském ostrově řídícím orgánem takového fondu předložen PVS nebo HLMP požadavek na doplnění obsahu Podnájemní smlouvy zejména za účelem zapracování tzv. pravidel BIP, a to tak, aby takovému požadavku bylo vyhověno.
- PVS je oprávněn Podnájemní smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 12 měsíců, pokud na straně PVK dojde k zásadním porušením ZoVK nebo dojde k zásadním ohrožením dalšího fungování PVK podle Podnájemní smlouvy (pozbytí způsobilosti k provozování vodovodu a kanalizace, likvidace, konkurs).
- Dle článku 17.8 lze od Podnájemní smlouvy rovněž odstoupit, dojde-li k opakovánímu či déle trvajícímu podstatnému porušení smlouvy a toto není přes upozornění napraveno.

3.4.5 Původní podnájemní smlouva

Datum uzavření: 29.3.1999, účinnost od 1.1.2000

Smluvní strany: PVS a PVK

Doba trvání: do 5.11.2013

Odměna: PVK hradí PVS sjednané podnájemné

Obsah některých ujeďnáu:

- Předmětem podnájmu je (ve znění jejího dodatku č. 12):
 - (i) majetek související s provozováním veřejných vodovodů a kanalizace ve vlastnictví těchto subjektů: (i) Úpravna vody Želivka, a.s., (ii) zájmového sdružení právnických osob Úpravna vody Želivka, (iii) Zdroj pitné vody Káraný, a.s. a (iv) zájmového sdružení právnických osob Zdroj pitné vody Káraný, uvedený v příloze a majetek obdobný pronajatý po dni účinnosti smlouvy;
 - (ii) archivy vlastníků souvisejících s majetkem dle bodu I.
- Dodatek č. 12, jak je obdobně konstatováno v preambuli Podnájemní smlouvy, zůstal předmětem Původní podnájemní smlouvy tak, že z něj vyloučil majetek ve

vlastnictví HLMP. Dodatek č. 12 nemáme k dispozici v podepsaném znění. Předpokládáme, že byl uzavřen ve znění, které máme k dispozici. U všech ostatních dodatků k Původní podnájemní smlouvě (které zčásti ani nemáme k dispozici) vycházíme z toho, že obsahovaly pouze změny technického charakteru (výše nájemného, rozsah majetku, atp.) a nejsou tedy relevantní z hlediska předmětu tohoto memoranda.

- Dále tato smlouva zaniká, pokud je na PVS nebo PVK vyhlášen konkurs nebo PVK či PVS bude zrušena.
- Původní podnájemní smlouvu lze ukončit dohodou stran.
- Původní podnájemní smlouvu lze dle čl. III. odst. 2 ukončit rovněž písemnou výpověďí ze strany PVS a to tehdy, dojde-li k dohodě mezi PVS a vlastníkem předmětu podnájmu o ukončení nájemních smluv před uplynutím doby určité. Výpovědní lhůta činí 12 měsíců a musí dojít do dne uplynutí doby určité.
- Od Původní podnájemní smlouvy je také možné odstoupit dle obecných ustanovení ObchZ.

4. NÁSTIN MOŽNÝCH ZMĚN SMLUVNÍ DOKUMENTACE

V souvislosti s nástinem možných změn Smluvní dokumentace ve prospěch HLMP, resp. PVS považujeme za vhodné níže zmínit některé limity návrhu takových změn a východiska pro uvažování o návrzích změn.

4.1 Omezení zvažovaných změn plynoucí z aplikace KZ

Ačkoli v době uzavření Smluvní dokumentace KZ neplatil, je KZ obecně aplikovatelný v rámci tzv. nepravé retroactivity (vznik a platnost uzavřených smluv se posuzuje dle právních předpisů platných v době uzavření, avšak jejich obsah se řídí i později platnými právními předpisy).

Uvážíme-li obecné podmínky, za nichž se aplikuje KZ²³, jakož i povinnost veřejného zadavatele postupovat podle KZ i v případě, kdy uzavřenou koncesní smlouvu mění

23 Obecné předpoklady pro aplikaci KZ:

- (a) *předpokládaný příjem provozovatele přesklíme po dobu trvání provozní smlouvy částku 20 milionů Kč bez DPH určenou způsobem uvedeným v prováděcím předpisu ke KZ, jímž je v současné době vyhláška č. 217/2006 Sb., kterou se provádí koncesní zákon; jakkoli nejsme schopni na základě informací nám poskytovaných posoudit, zda je tato podmínka naplněna, jež splňení předpokládáme.*
- (b) *předmetem provozní smlouvy bude závazek provozovatele provozovat příslušnou vodohospodářskou infrastrukturu s tím, že provozovatel bude mít právo přímo vybírat od konečných odběratelů vodu a/nebo stočné;* a
- (c) *provozovatel bude podle provozní smlouvy nést podstatnou část rizik spojených s využíváním předmětu provozní smlouvy (tato podmínka bude v zásadě používána za splněnou vždy, pokud provozovatel bude mít právo přímo vybírat od konečných odběratelů vodu a/nebo stočné, když mezi*

podstatným způsobem (k tomu viz dále), lze předpokládat, že ustanovení KZ se uplatní v případě uzavření nových smluv nahrazujících stávající Smluvní dokumentaci, případně v případě tzv. podstatných změn Smluvní dokumentace (anž by došlo k jejich úplnému nahrazení novými smlouvami).

Jednotná aplikace KZ na Smluvní dokumentaci přitom vyplývá ze skutečnosti, že se jedná pravděpodobně o vzájemně související smlouvy, kdy by jedna bez druhé vůbec nevznikla²⁴ a rovněž z předpokladu (který nicméně pro nedostatek relevantních podkladů blíže nezkoumáme), že rovněž PVS splňuje definici veřejného zadavatele dle § 2 odst. 1 písm. d) KZ.

Samotný KZ neobsahuje žádné ustanovení, jež by obecně regulovalo způsob či možnost změny již uzavřených koncesních provozních smluv, tj. Smluvní dokumentace. Při řešení této otázky je proto nevyhnutelné aplikovat zásady plynoucí jak z rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže, tak z judikatury Evropského soudního dvora (dále jen „ESD“). Podle ní²⁵ nutnost nového zadání veřejné zakázky/koncese vyvstává v okamžiku, kdy „změny smlouvy mají podstatně odlišnou povahu, než původní zakázka, v důsledku čehož prokazují vnitřní stran znova sjednat základní podmínky této zakázky“.

Typickým příkladem těchto podstatných změn smlouvy jsou:

- (a) Značné rozšíření zakázky/koncese o nová plnění (rozšíření předmětu plnění)²⁶.
- (b) Změna takových podmínek, která by v původním koncesním řízení umožnila účast jiných uchazečů nebo výběr jiné nabídky;

předmětná rizika patří zejména riziku poplatky, riziku platební morálky zákazníků a technicko-provozní rizika spojená s provozem předmětné infrastruktury).

²⁴ Závěr o jejich závislosti a souvislosti mohou podpořit i extenzivním výkladem ustanovení § 5 odst. 2 KZ, dle kterého: „Zadavatel nemusí postupovat podle této části zákona, čímž-li předpokládaný příjem koncesionáře méně než 20 000 000 Kč bez daně z přídané hodnoty, zadavatel je však povinen dodržet zásady uvedené v § 3a.“ Dle našeho názoru je však nutno od tohoto předpokládaného příjmu odečíst výdaje vymaložené koncesionářem na nájem (resp. podnájem) vodohospodářské stavby, čímž se v konečném důsledku ovlivňuje i samotný režim koncesní smlouvy a demonstruje i vzájemná závislost Nájemní a Rámcové smlouvy.

²⁵ Z judikatury ESD vztahující se k předmětné problematice lze uvést zejména rozsudek ESD C-454/06 Pressetext Nachrichtenagentur GmbH vs. Rakouská republika, dále rozsudek ESD C-337/98 Komise vs. Francie (body 46, 50, 51) nebo Rozsudek ESD C-169/99 P Komise Evropských Společenství vs. CAS Succhi di Frutta (bod 117).

²⁶ Ačkoli KZ rozšíření předmětu koncese (provozní smlouvy) výslově neupravuje, v ustanovení § 23 odst. 4 KZ poskytuje vodítko, dle kterého lze podstatné rozšíření předmětu koncese kvantifikovat jako rozšíření o výše než 20 % z původní hodnoty. Analogickou aplikaci tohoto ustanovení lze tedy dovodit, že za situaci, kdy je změna rozsahu služeb či příjmu provozovatele nižší nebo rovna 20 %, je možné příslušné rozšíření předmětu plnění, tedy bez nutnosti prováděti koncesní řízení dle části druhé nebo čtvrté KZ. I v těchto případech však bude zapotřebí, aby zadavatel získal stanovisko Ministerstva financí dle ustanovení § 30 KZ.

- (c) Změna, která narušuje hospodářskou soutěž, omezuje konkurenci nebo zvýhodňuje stávajícího dodavatele;
- (d) Změna těch smluvních ujednání, které byly hodnotícími kritérii pro zadání koncese (typicky nabídková cena, lhůta plnění či výše smluvní pokuty).

Podstatná změna smlouvy je nepřípustná a k dosažení záměru změny je vždy nutné provést nové koncesní řízení dle KZ, případně učinit i další úkony požadované KZ (např. podání žádosti o předchozí stanovisko Ministerstva financí ke změně uzavřené koncesní smlouvy). Změny nepodstatné nebo změny, které nastávají přímo ze zákona či na základě skutečnosti, jež je ve smlouvě předvídaná, není nutné realizovat na podkladě koncesního řízení dle KZ²⁷.

Z důvodů výše uvedených se domníváme, že ve vztahu ke zvažovaným změnám Nájemní smlouvy, Podnájemní smlouvy a Rámcové smlouvy je nutno brát v úvahu výše uvedená pravidla aplikace KZ ve spojení s výše specifikovaným kritériem podstatné a nepodstatné změny smlouvy. Konkrétní návrhy změn Smluvní dokumentace na základě níže uvedených nástinů tedy bude nutné v každém jednotlivém případě zvážit s ohledem na omezení vyplývající z KZ.

4.2 Standardy smluvních vztahů upravených v rámci Smluvní dokumentace

Jako východisko našeho návrhu možných změn Smluvní dokumentace jsme vzali rovněž určité standardy smluvních vztahů v rámci provozování vodovodů a kanalizací. Mezi standardy, které jsou z hlediska HLMP zajímavé, lze řadit BIP (tzv. *Best International Practice*) v daném oboru a Podmínky přijatelnosti. V obou případech se jedná o pravidla, která jsou významná z hlediska případného čerpání dotací z Fondu soudržnosti Evropské unie a z jiných fondů Evropské unie (např. dotace na výstavbu tzv. nové ústřední čističky odpadních vod).

Z těchto pravidel lze dovodit zejména následující zásady pro smluvní vztahy pro provoz vodovodních a kanalizačních zařízení:

- (a) nutnost ponechání podnikatelského rizika souvisejícího s dodávkou pitné vody a odvodem odpadních vod odběratelům, jakož i s dobytností pohledávek vodního a stočného výlučně na provozovatele (v daném případě PVK);
- (b) výšce cen vodního a stočného musí být určena vždy na rok, bez možnosti změny v průběhu roku z důvodu změn nákladů provozovatele, nejlépe s garancí určité maximální výše ceny; současně by měl být sjednán mechanismus jejího výpočtu;
- (c) převod smluvních závazků provozovatele na třetí osobu by měl podléhat souhlasu vlastníka infrastruktury;

²⁷ I u těchto nepodstatných změn však může vyvstat povinnost učinit některé úkony dle KZ (viz např. § 30 KZ).

- (d) smluvní vztahy mezi vlastníkem a provozovatelem by měly být časově omezeny (Požadavky fondu směřují k maximální hranici 25 let, Podmínky přijatelnosti stanovují ještě větší omezení);²⁸
- (e) stanovení detailních výkonových parametrů vodohospodářských služeb poskytovaných provozovatelem a požadavků na jejich kvalitu, včetně stanovení sankčních mechanismů;
- (f) využitost smluvního vztahu mezi vlastníkem a provozovatelem a neexistenci nepřiměřených výhod pro provozovatele; a
- (g) výnosy z dvojitého využití majetku by měl z věce jak poloviny vlastníky infrastruktury, případně musí být použity provozovatelem ke snížení cen vodného a stočného nebo k jinému prokazatelnému zlepšení kvality jím poskytovaných služeb.²⁹

4.3 Další výhlediska pro diskuze o změnách Smluvní dokumentace

Níže vycházíme z toho, že základním cílem HLMP ve vztahu ke změnám Smluvní dokumentace je vylepšení smluvní pozice HLMP a PVS oproti stávajícímu stavu. HLMP má přitom zájem přizpůsobit Smluvní dokumentaci požadavkům Podmínek přijatelnosti (týkajících se výstavby nové ústřední čistírny odpadních vod), což jsme zde rovněž vzali do úvahy, avšak podmínky čerpání dotačí nejsou předmětem tohoto memoranda.

Jakkoli pro změny Smluvní dokumentace má HLMP a PVS významné argumenty, může být právně obtížné tyto změny v reálném čase prosadit bez souhlasu a spolupráce s PVK. Přitom je třeba si uvědomit, že jakékoli změny, které by představovaly podstatnou změnu stávajících smluvních vztahů, by totiž mohly vést k jejich zániku a s ohledem na ustanovení KZ a stávající evropskou judikaturu

²⁸ Konkrétně ve vztahu ke smlouvám s konečným termínem platnosti po roce 2020 (tedy i pro Smluvní dokumentaci) stanovil Podmínky přijatelnosti tyto podmínky:

- (a) nejpozději k datu uvedení infrastruktury financované z prostředků EU do provozu:
 - a. budou smlouvy budou zkráceny tak, aby byly smluvní vztahy ukončeny nejpozději do konce roku 2020 nebo provozovatel poskytne zásadní investici do infrastruktury odpovídající délce trvání smluvního vztahu při respektování zásady proporcionality na koncese;
 - b. smlouvy zahrnujou požadavky na kvalitu vodohospodářských služeb, výkonové parametry a tomu odpovídající sankční mechanismy; a
 - c. smlouvy budou obsahovat mechanismus výpočtu cen pro vodné a stočné; nebo
- (b) nejpozději do zahájení provozování infrastruktury financované z prostředků EU bude vybrán nový provozovatel na základě řádného výběrového řízení.
- ²⁹ Dvojité využití majetku se rozumí využití poskytnuté infrastruktury provozovatelem k účelům nesouvisejícím s primární činností provozovatele, zejména nastavení pravidel možností takového dvojitého využití, které musí být podmíněno souhlasem vlastníka infrastruktury.

k nutnosti vypsat na provozování vodovodů a kanalizací v Praze výběrové řízení, což bude důsledek nepřijatelný pro PVK.

Za účelem přesazení některých změn stávajících smluvních vztahů lze zvážit využití především níže uvedené okolnosti.

4.3.1 Důsledná kontrola plnění relevantních povinností PVK stanovaných v rámci Smluvní dokumentace a ZoVK

V této souvislosti bude zejména vhodné klást hlavní důraz i na důslednou kontrolu povinností PVK dle ZoVK a souvisejících právních předpisů. V případě kvalifikovaných porušení povinností PVK dle Smluvní dokumentace (a/nebo Původní podnájemní smlouvy) může tato skutečnost vést za určitých okolností k jejímu zániku, případně je možné uplatnit další sankční práva dle nastavených smluvních vztahů.

4.3.2 Důsledný postup při stanovování cen vodného a stočného

V Podnájemní i Rámcové smlouvě se předvídal jednání s PVK o vodném a stočném. V této souvislosti bude vhodné důsledně uplatnit veškerá zákonem a smluvně vztahy daná práva k dojednání co nejhostopodárnější cen vodného a stočného. K tomu blíže viz odst. 4.4.2 písm. (b).

4.3.3 Využití čl. 7.6 Rámcové smlouvy

Podle článku 7.6 Rámcové smlouvy je HLMP v srpnu 2011 oprávněn ke zpracování a předložení konkurenční nabídky na způsob provozování vodovodů a kanalizací, jejichž předmětem má být snížení ztrát a úspora elektrické energie, přičemž PVK má právo nabídky „dorovnat“, jinak HLMP může ukončit Rámcovou smlouvu. Doporučujeme zvážit využití tohoto práva.

4.3.4 Využití slávajících dohod

Lze se též odkázat na některá ujednání Podnájemní smlouvy a stávající neformální dohody. PVS a PVK jsou podle Podnájemní smlouvy povinni pro případ, že v jakémkoli řízení o poskytnutí finanční podpory fondů EU na projekt „celkové přestavby a rozšíření Ústřední čistírny odpadních vod v Praze na Císařském ostrově“ bude řídícím orgánem vznesen požadavek na doplnění obsahu Podnájemní smlouvy, uzavřít dodatek, který takový požadavek zpracuje. Dále lze odkázat i na dopis PVK adresovaný PVS ze dne 24.11.2008, v němž PVK souhlasila s nezařazením nových zařízení ÚČOV (netýká se však stávajícího majetku, který má být předmětem související rekonstrukce).

Podotýkáme, že jsme se s ohledem na vstupní předpoklady (viz výše) nezabývali jakýmkoli případnými argumenty, které by se týkaly platnosti či ukončení slávajících smluvních vztahů.

4.4 Nástin možných změn Smluvní dokumentace

4.4.1 Zásadní ujednání

Následující návrhy změn Smluvní dokumentace představují z pohledu, z něhož jsme v tomto memorandu vyšli, zásadní ujednání, které by bylo vhodné prosadit v jednáních s PVK. Ve stejně chvíli je však zřejmé, že získání souhlasu PVK s těmito změnami bude obchodně obtížné, a to i vzhledem k tomu, že tyto změny mohou za určitých okolností představovat tzv. podstatnou změnu z pohledu KZ a mohou tak vést k nutnosti ukončit stávající smluvní vztah s PVK provést nový výběr provozovatele vodovodů a kanalizací v Praze (viz bod 4.1).

(a) Omezení práva PVK na zařazení nového majetku HLMP pod regulaci Smluvní dokumentace; soulad Smluvní dokumentace s tzv. Podmínkami přijatelnosti z hlediska doby jejího trvání

Možný rozpor doby trvání Smluvní dokumentace (zejména Rámcové smlouvy a Podnájemní smlouvy), resp. rozsah majetku, který tyto smlouvy reguluje, s požadavky Podmínek přijatelnosti (viz bod 4.2) lze v zásadě řešit například:

- (i) úpravou předmětu Smluvní dokumentace; PVK má smluvně zajištěno, že jakýkoli vodohospodářský majetek HLMP má být poskytován PVK k provozování ve stávajícím smluvním rámci³⁰; lze zvážit omezení tohoto ujednání pro případ, kdy by to bylo v rozporu s požadavky Podmínek přijatelnosti či jiných obdobných podmínek rozhodných pro poskytnutí dotace z EU na výstavbu nové ÚČOV;
- (ii) sjednáním nové doby trvání příslušných smluv odpovídající požadavkům Podmínek přijatelnosti; tento postup by však znamenal výrazný zásah do Smluvní dokumentace, a to k veškerému majetku, který je předmětem nájmu, resp. podnájmu a i z tohoto důvodu lze očekávat negativní postoj PVK k takové změně; nebo
- (iii) jiným postupem, který by aplikací výše zmíněných ustanovení Smluvní dokumentace vyloučil či omezil. Tento postup jsme připraveni blíže rozpracovat dle Vaší případné instrukce.

(b) Rozšíření oprávnění HLMP dle čl. 7.6 Rámcové smlouvy

Podle článku 7.6 Rámcové smlouvy si může HLMP nechat v srpnu 2011 zpracovat a předložit konkurenční nabídky na plnění způsobu provozování vodovodů a kanalizací, jejichž předmětem má být snížení ztrát a úspora

³⁰ Jedná se zejména o čl. 3.1, 3.8, 3.10 a 9.9 Podnájemní smlouvy a čl. 3.3b a 4.10 Rámcové smlouvy; tyto a další čl. Podnájemní smlouvy poskytuje PVK široká práva k majetku, který je předmětem nájmu dle Nájemní smlouvy, resp. k majetku, který HLMP a PVS získá do svého vlastnictví; čl. 4.10 Rámcové smlouvy pak ukládá HLMP široce a nejasně formulovanou povinnost zachovávat stávající smluvní uspořádání mezi HLMP, PVS a PVK.

elektrické energie, přičemž PVK má právo nabídky „dorovnat“, resp. prokázat jejich nesprávnost, jinak HLMP může ukončit Rámcovou smlouvu. Lze zvážit rozšíření a zpřesnění tohoto oprávnění HLMP tak, aby bylo posleno postavení HLMP.

4.4.2 Běžná obchodní ujednání

Níže v tomto bodě uvádíme výčet některých možných změn Smluvní dokumentace, které považujeme z hlediska jejich významu za nikoli zanedbatelné a velmi prospěšné pro HLMP a PVS. Na druhou stranu lze předpokládat, že řada z těchto změn může být z pohledu PVK problematická a tudíž obtížně akceptovatelná ze strany PVK. Záležet přitom bude na aktuální vyjednávací síle HLMP, resp. PVS.

(a) *Obecný závazek PVK plnit povinnosti dle ZoVK a Podnájemní smlouvy*

Zejména s ohledem na funkci, kterou Rámcová smlouva plní ve vztahu k ZoVK (viz bod 2.2.3 a 3.4.2 výše), dáváme ke zvážení návrh na doplnění a zpřesnění čl. 4.1 Rámcové smlouvy. Konkrétně jde o doplnění povinnosti PVK jako provozovatele dle ZoVK plnit a být zodpovědný za veškeré povinnosti stanovené provozovateli v rámci ZoVK, respektive i povinnosti vlastníka – HLMP v jeho zastoupení, a to jak ve vztahu ke stávajícímu znění ZoVK, tak i jeho znění dle případných změn vycházejících z právních předpisů přijatých v budoucnu.³¹ Tím by měla být i zvýrazněna odpovědnost PVK vůči HLMP za plnění zákonních povinností jinak vyplývajících pro vlastníky vodovodních a kanalizačních zařízení.

Současně je do Rámcové smlouvy vhodné doplnit závazek plnit povinnosti PVK z Podnájemní smlouvy (slávající začín. čl. 4.1 odkazuje pouze na Pôvodní podnájemní smlouvu). Obecně by bylo vhodné Rámcovou smlouvu provázat s Podnájemní smlouvou.

(b) *Výše nájemného, vodného a stočného a nákladové položky na údržbu, opravy a obnovu a rekonstrukci vodohospodářského majetku*

Je možné interně zvážit rozložení a poměr nájemného (resp. podnájemného) hrazeného PVK a výši vodného a stočného v souvislosti s nákladovými položkami, které může PVK uplatňovat ve vztahu k výši vodného a stočného (např. ve vztahu k nákladům na údržbu, opravy, atp.) a toto následně s PVK diskutovat. Nelze vyloučit, že v rámci současných smluvních vztahů je PVK oprávněna uplatňovat v rámci nákladových položek navýšujících cenu vodného a

³¹ V Rámcové smlouvě tak není výslovně řešena např. povinnost uzavírat smlouvy s odběrateli - § 8 odst. 6 ZoVK (jakkoli vyplývá z Nájemní i Podnájemní smlouvy), povinnost umožnit napojení vodovodu nebo kanalizace dle § 8 odst. 4 ZoVK; a povinnost informovat o technickém stavu - § 8 odst. 12 ZoVK. Současně i ustanovení § 8 odst. 5 ZoVK do určité míry reflektované v čl. 4.2 Rámcové smlouvy by bylo vhodné do Rámcové smlouvy zohlednit zcela - např. i v tom ohledu, aby PVK nebyla oprávněna vybrat za připojení poplatky, atp.

stočného poměrně široký rozsah nákladů, resp. že takové náklady by mohly být sníženy. Rovněž lze zvážit strictnější pohled na ziskovou marži, která PVK má náležet.

V této souvislosti také dáváme ke zvážení obecné poslání poslavení PVS ve vztahu k rozhodování o opravách, akcích obnovy, rekonstrukce, modernizace nebo rozvoje, povinnosti nést náklady na tyto činnosti a souvisejícím právům PVK, to vše zejména dle čl. 8. a 9 Podnájemní smlouvy.

(c) *Právo PVS vyjadřovat se k výběru dodavatele PVK*

S předchozím bodem souvisí i ujednání, které by PVS umožnilo kontrolovat výběr dodavatele dodávajícího PVK, včetně kontroly smluvních (zejména cenových a záručních) podmínek vztahu mezi dodavatelem a PVK, s právem PVS určitého dodavatele či smluvní podmínky odmítout. Pro zadání případné zakázky a pro následné úhrady za opravy vodovodů a kanalizací, které by PVK nebo jeho dodavatel provedli, ze strany PVS a/nebo HMP je třeba zkoumat aplikovatelnost předpisů vztahujících se na zadávání veřejných zakázk.

(d) *Zákaz postoupení práv dle Rámcové smlouvy*

Dáváme ke zvážení sjednání výslovného zákazu postoupení jakýchkoli práv (pohledávek) PVK vůči HLMP z Rámcové smlouvy na třetí osobu (s ohledem na povahu práv PVK podle Rámcové smlouvy si lze něméně obtížně představit samostatné postoupení takových práv (pohledávek) na třetí osobu).

(e) *Výkonové parametry, monitorování, sankce*

V rámci vylepšování postavení PVS lze též zvážit návrh úpravy spočívající v jasnějším provázání konkrétního porušení kvalitativních ukazatelů výkonových parametrů s konkrétní sankcí, resp. její výší, a současně zakotvit detailnější a komplexnější postup monitorování povinností PVK vyplývajících z čl. 10.16 Podnájemní smlouvy -- dodržování kvality poskytovaných služeb - spočívající jednak (i) v povinnosti PVK poskytnout veškerou nezbytnou součinnost při provádění kontrol ze strany PVS, a rovněž (ii) v povinnosti PVK aktivně provádět kontroly plnění požadavků na kvalitu poskytovaných služeb a výsledky těchto kontrol pravidelně PVS předkládat.

(f) *Projednání změn smluv v návaznosti na sankce vyplývající z právních předpisů*

Dáváme na zvážení i možnost sjednat obecný mechanismus směřující ke změnám relevantních smluv pro případ, že by HLMP či PVS hrozily sankce související s činností stran dle Smluvní dokumentace v důsledku změn právních předpisů a stanovení nových pravidel výkonu daných činností, atp.

(g) *Úpravy Podnájemní smlouvy / Smluvní dokumentace dle požadavků Podmínek přijatelnosti*

Dáváme na zvážení doplnění Podnájemní smlouvy i Rámcové smlouvy, v jehož důsledku strany budou povinny projednat a dohodnout takové změny Podnájemní

smlouvy (a případně i další Smluvní dokumentace), které budou nezbytné pro soulad s Podmínkami přijatelnosti, případně s podmínkami čerpání dotaci. Toto lze uskutečnit např. doplněním ustanovení čl. 18.3 Podnájemní smlouvy.

4.4.3 Obchodně technická ujednání dílčího charakteru

Níže uvedené návrhy možných změn Smluvní dokumentace mají spíše obchodnětechnický charakter a mohou tak být relativně snadněji vyjednatelné.

(a) *Pojištění a odpovědnost PVK dle čl. 12.7. Podnájemní smlouvy*

Doporučujeme upravit čl. 12.7 Podnájemní smlouvy tak, aby bylo zřejmé, že PVK je jako provozovatel odpovědný bez ohledu na pojištění předmětu podnájmu, přičemž samozřejmě v případě, že bude obdrženo pojistné plnění, jeho odpovědnost to v daném rozsahu snižuje.

(b) *Dvojí užití majetku*

Otízka možnosti dvojího užití majetku je upravena v čl. 10.57 Podnájemní smlouvy, který reflekтуje obecné požadavky pravidel BIP. Požadavek, aby vše jak 50% z výnosu z dvojího užití majetku odváděl PVK, je dále ve vztahu k ostatnímu majetku upraven v čl. 5.2 Podnájemní smlouvy. Tato čáslka je však dle těchto ustanovení příjmem PVS, nikoli HLMP. Domníváme se, že v tomto ohledu by bylo vhodné z hlediska požadavků BIP sjednat v rámci Podnájemní smlouvy (resp. i Nájemní smlouvy), že zmíněný výnos příjmem HLMP, jakožto vlastníkovi infrastruktury.

(c) *Právo HLMP činit zásahy do vodovodů a kanalizací*

Dáváme ke zvážení vyjASNĚní slávajícího práva „zásahu“ HLMP do vodovodů, kanalizací a související infrastruktury dle čl. 5.1 Rámcové smlouvy (zejména s ohledem na nejasný termín „zásah“) a pokud možno jeho úpravu vše ve prospěch práva HLMP jako vlastníků daného majetku o něm rozhodovat.

(d) *Právo PVS omezit oprávnění PVK zastupovat jej nebo HLMP*

Jak v rámci Podnájemní smlouvy, tak i obdobně ve vztahu k Rámcové smlouvě, lze doporučit, aby PVS (resp. HLMP) byl oprávněn dle svého uvážení omezit oprávnění PVK zastupovat PVS či HLMP ve vztahu k odběratelům služeb či dalším třetím osobám.

(e) *Právo HLMP vypovědět Rámcovou smlouvu v případě porušení Podnájemní smlouvy ze strany PVK a nečinnosti PVS*

Dáváme ke zvážení sjednání práva HLMP ukončit Rámcovou smlouvu výpovědí v případech, kdy by PVS měla právo ukončit Podnájemní smlouvu, ale z jakéhokoli důvodu tak neučiní. Tím jen dojde k úplnému provázaní Podnájemní smlouvy a Rámcové smlouvy.

(e) Čl. 1.2 Smlouvy o smlouvě budoucí

V rámci případného dodatku k Rámcové smlouvě doporučujeme mezi stranami sjednat, že výše zmíňovaný čl. 1.2 Smlouvy o smlouvě budoucí (viz bod 3.4.1 výše) zanikl, případně že Smlouva o smlouvě budoucí zanikla jako celek (ze znění Smlouvy o smlouvě budoucí a Rámcové smlouvy nelze takový závěr jednoznačně učinit, jakkoli jemu obdobná povinnost je obsahem čl. 3.3.b) Rámcové smlouvy, a pokud by tak tento závazek přetrvával, nelze vyloučit nároky PVK z něj vyplývající například i po zániku samotné Rámcové smlouvy).

4.5 Změny Nájemní smlouvy

Možnost vyjednání nových podmínek Nájemní smlouvy, které by odpovídaly dohodě s PVK na shora uvedeném, by s ohledem na majetkový podíl HLMP v PVS nemělo z tohoto hlediska představovat významnější překážku. Z tohoto důvodu jednotlivé změny nájemní smlouvy nezmíňujeme a předpokládáme, že po případném vyjednání podmínek změn Podnájemní smlouvy budou tyto změny reflektovány i v dodatku k Nájemní smlouvě.³² V takovém případě předpokládáme, že bude možné získat případný souhlas PVK s takovými změnami tak, aby nedošlo k případnému porušení čl. 4.10 Rámcové smlouvy (viz bod 3.4.2), je-li takový souhlas nutný pro změny Nájemní smlouvy.³³

4.6 Další obchodní a technické podmínky a drobné připomínky k diskuzi

V rámci výše uvedených připomínek nejsou samozřejmě zmíněny otázky obchodního, technického či daňového charakteru, resp. další drobná zpřesnění (specifikace lhůt, sjednocení a aktualizace terminologie), které vyžadují hlubší analýzu Smluvní dokumentace a další diskuzi s interními odborníky na tuto problematiku, které s ohledem na časová omezení pro přípravu tohoto memoranda neproběhla. Doporučujeme proto dále tyto otázky diskutovat a závěry na případné vylepšení smluvní pozice PVS a HLMP v rámci Smluvní dokumentace do výše uvedených doporučení doplnit.

5. VÝHRADY

Při výhotovení tohoto memoranda jsme vycházeli pouze z informací a kopii dokumentů námi sdělených a předložených klientem a jím pověřenými osobami a z výchozích předpokladů a východisek uvedených v tomto memorandu. Správnost a úplnost těchto informací jsme nezkoumali a předpokládali jsme, že (i) všechny sdělené informace jsou úplné a pravdivé, (ii) že předložené kopie dokumentů,

³² Např. čl. 8.38, 10.5 a 10.6 by v daném kontextu nastavení smluvních vztahů bylo vhodné nastavit více ve prospěch HLMP.

³³ To obdobně platí i pro případné změny Původní podnájemní smlouvy, ježíž analýza nebyla předmětem tohoto memoranda.

zejména Smluvní dokumentace, odpovídají originálním vyhotovením, a že (iii) neexistují žádné další právně relevantní informace než ty, které nám byly sděleny.

Upozorňujeme, že při zpracování tohoto memoranda, jehož charakter je, s ohledem na některé pochybnosti vycházející i z nedostatečných informací, chybějí odkazy dokumentace a nedostatku relevantní judikatury, informativní a předběžný, jsme vycházeli z výše uvedených východisek a dalších předpokladů týkajících se také možné interpretace relevantních právních předpisů a právních vztahů. Toto memorandum nevylučuje možnost, že otázky řešené v rámci tohoto memoranda nebudou, v případě jejich posuzování a rozhodování ze strany soudu, či jiných příslušných orgánů, ať už českých nebo evropských, právně posouzeny a rozhodnutý uvedenými orgány odlišně, než jak je uvedeno v tomto memorandu.

Toto memorandum nepředstavuje doporučení uskutečnit či neuskutečnit jakékoliv konkrétní faktické či právní kroky. Pro posouzení uskutečnění či neuskutečnění konkrétních právních úkonů doporučujeme předchozí poradu s kvalifikovanými právními poradci.

Toto memorandum bylo zpracováno výhradně pro vnitřní potřebu HLMP.

Toto memorandum nemůže být použito žádnou třetí stranou nebo ve prospěch či neprospěch třetí strany bez našeho písemného souhlasu, a to ani v případě jakéhokoli řízení podle občanského, správního nebo trestního práva.

Právní analýza vyplývající z tohoto memoranda vychází výlučně z právního řádu České republiky. Obecné závěry uvedené v tomto memorandu nelze aplikovat na právní vztahy, které nebudou podřízeny českému právnímu řádu.