

**Provedení hloubkových auditů veřejných zakázek a majetkových transakcí v určených společnostech založených hl. m. Prahou a dále i v prostředí Magistrátu hl. m. Prahy II – část 2.
– Zajištění auditu ekonomické výhodnosti společného podniku Nové Holešovice, a.s., a Smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka se společností Akvo Praha s.r.o.**

Pracovní zpráva

27. listopadu 2023

Důvěrné

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

JUDr. Tomáš Havel, Ph.D.

Odbor právní podpory

Jungmannova 36/31

111 21 Praha 1

Datum: 27. 11. 2023

Vážený pane Havle,

předkládáme Vám tuto pracovní zprávu z „Provedení hloubkových auditů veřejných zakázek a majetkových transakcí v určených společnostech založených hl. m. Prahou a dále i v prostředí Magistrátu hl. m. Prahy II – část 2. – Zajištění auditu ekonomické výhodnosti společného podniku Nové Holešovice, a.s., a Smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka se společností Akvo Praha s.r.o.“.

S úctou

Kristof Wabl

Partner

StoneTurn Group (Germany) GmbH

Bockenheimer Landstraße 17/19

60325 Frankfurt am Main

Německo

1. OBSAH

1.	Obsah	3
2.	Cíle, rozsah postupu a ukončení prací	5
2.1	Cíle, rozsah postupů a uskutečněných prací	5
3.	Manažerské shrnutí zjištění	10
3.1	Shrnutí zjištění k projektu Nové Holešovice	10
3.2	Shrnutí zjištění k projektu Palmovka ONE	12
4.	Projekt Nové Holešovice	16
4.1	Shrnutí vývoje projektu Nové Holešovice	16
4.2	Základní informace o vybraných společnostech	20
4.3	Chronologie událostí	26
4.4	Ekonomické posouzení	31
4.5	Právní posouzení	41
5.	Projekt Palmovka One	48
5.1	Shrnutí vývoje projektu Palmovka One	48
5.2	Základní informace o vybraných společnostech	51
5.3	Vybrané významné vazby	56
5.4	Chronologie událostí	57
5.5	Ekonomické posouzení	62
5.6	Právní posouzení	72
6.	Seznamy	77
6.1	Seznam právnických osob a fyzických osob	77
6.2	Seznam zkratk použitých ve zprávě	78
6.3	Přehled analýz, posudků a stanovisek zmíněných ve zprávě	79
7.	Omezení	80

SEKCE I

CÍLE, POSTUPY A ROZSAH ČINNOSTÍ

2. CÍLE, ROZSAH POSTUPU A UKONČENÍ PRACÍ

2.1 Cíle, rozsah postupů a uskutečněných prací

2.1.1 Rozsah působnosti

- 2.1.1.1 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČO 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „Klient“ nebo „HMP“), je jediným akcionářem společnosti Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IČO 00005886, se sídlem Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9 (dále jen „DPP“).
- 2.1.1.2 Zastupitelstvo Klienta usnesením číslo 3M/2 ze dne 27. 6. 2022 rozhodlo o prošetření ekonomické výhodnosti vybraných zakázek v gesci DPP. V rámci bodu I tohoto usnesení uložilo Radě Klienta, aby neprodleně zajistila audit výhodnosti Smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka se společností Akvo Praha s.r.o. v porovnání s možnými jinými nabídkami, které by vzešly z otevřené tržní soutěže, popřípadě z jiné formy spolupráce.
- 2.1.1.3 StoneTurn Group (Germany) GmbH (dále jen „StoneTurn“) podal vítěznou nabídku do veřejné zakázky malého rozsahu na služby s názvem: „Provedení hloubkových auditů veřejných zakázek a majetkových transakcí v určených společnostech založených hl. m. Prahou a dále i v prostředí Magistrátu hl. m. Prahy II – část 2. – Zajištění auditu ekonomické výhodnosti společného podniku Nové Holešovice, a.s., a Smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka se společností Akvo Praha s.r.o.“, jejímž zadavatelem je Klient, a v souvislosti s touto zakázkou malého rozsahu byla mezi Klientem a StoneTurn uzavřena smlouva o provedení hloubkového auditu. Právní analýza byla uskutečněna advokátní kanceláří Nechala and partners s.r.o.

2.1.2 Cíle naší práce

- 2.1.2.1 Základním předmětem naší práce bylo posouzení ekonomické výhodnosti a právní posouzení následujících „projektů“ DPP:
- založení společného podniku Nové Holešovice, a.s. (dále jako projekt „Nové Holešovice“),
 - uzavření Smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka se společností Akvo Praha s.r.o. (dále jako projekt „Palmovka One“).
- 2.1.2.2 Posouzení ekonomické výhodnosti bylo provedeno zejména jako:
- Posouzení aktuálního stavu projektu společného podniku Nové Holešovice, a.s., a uzavření Smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka (ekonomické a právní posouzení).
 - Ověření, zda založení společného podniku Nové Holešovice, a.s., a uzavření Smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka byla pro DPP potřebná.
 - Ověření, zda zvolené/poptané/obdržené/realizované řešení bylo v daném místě a čase nejvhodnějším v porovnání s jinými na trhu dostupnými hypotetickými variantami (zejména ve vztahu k volbě a realizaci řešení).
 - Ověření, zda sjednaná cena revitalizace stanice metra Palmovka odpovídá ceně obdobných služeb, ověření skutečného plnění, včetně způsobu řešení víceprací.
- 2.1.2.3 V rámci právního posouzení jsme připravili stanovisko k následujícím otázkám:
- Proč byl společný podnik Nové Holešovice, a.s., založen a proč byla Smlouva o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka uzavřena mimo zadávací řízení podle ZZVZ.
 - Zda postupem mimo zadávací řízení došlo k porušení ZZVZ.
 - Jaký byl postup odpovědných osob z hlediska povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře, včetně možných právních dopadů porušení této povinnosti z hlediska trestní odpovědnosti a náhrady způsobené škody
 - Jaká byla identifikovaná rizika.

- 2.1.2.4 Výstupem naší práce je tato zpráva, která na základě ověření ekonomické výhodnosti a právního posouzení výše uvedených úkonů DPP uvádí, zda došlo ke vzniku škody či jakéhokoliv ekonomického znevýhodnění DPP, případně Klienta jako akcionáře DPP.
- 2.1.2.5 Upozorňujeme, že předmětem naší práce nebylo provedení povinného auditu ve smyslu zákona o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech) č. 93/2009 Sb. Pro účely této zprávy označuje výraz „audit“ činnosti související s posouzením ekonomické výhodnosti a právního posouzení.

2.13 Rozsah naší práce

- 2.1.3.1 Získali jsme, zpracovali, prověřili a vyhodnotili dostupnou elektronickou a listinnou dokumentaci týkající se obchodního vztahu DPP se společností Nové Holešovice Development a. s. (dále také jako „NHD“) a obchodního vztahu DPP se společností DISCOVERY INVESTMENT s.r.o. (později přejmenovanou na Akvo Praha s.r.o., dále také jako „Akvo“). Pokusili jsme se identifikovat indicie ekonomického či právního znevýhodnění společnosti DPP či Klienta a naše zjištění jsme popsali ve zprávě.
- 2.1.3.2 Výše uvedené práce jsme uskutečnili v následujících fázích:
- Shrnutí pozadí projektů, zpracované ve formě:
 - identifikovaných klíčových milníků a okolností jednotlivých projektů na základě analýzy veřejně dostupných dat a dostupné listinné dokumentace,
 - identifikovaných a popsaných klíčových právnických osob a fyzických osob participujících na jednotlivých projektech,
 - sestavení chronologie významných událostí, ovlivňujících současný stav projektů.
 - Analýza ekonomické rentability, v jejímž rámci jsme:
 - prověřili znalecký posudek č. N44335/21 vypracovaný znaleckou kanceláří EQUITA Consulting s.r.o. ze dne 26. 4. 2021 pro stanovení tržní hodnoty pozemků ve vlastnictví DPP na území plánovaného developmentu v okolí Nádraží Holešovice a Ekonomickou studii v rámci společného podniku pro developerské záměry v okolí stanice metra Nádraží Holešovice společnosti Deloitte Advisory s.r.o. ze dne 16. 9. 2021,
 - prověřili znalecký posudek N43871/18 vypracovaný společností EQUITA Consulting s.r.o. pro stanovení tržní hodnoty pozemků na území autobusového nádraží Palmovka ve vlastnictví DPP k datu 3. 7. 2018.
 - Uskutečnění právní analýzy, která se skládala z následujících postupů:
 - shrnutí předložené dokumentace a vytrídění z hlediska relevantnosti pro právní posouzení,
 - analyzování výstupů interních auditů,
 - analyzování korporátních dokumentů a smluvních dokumentů v souvislosti s realizovanými transakcemi,
 - právní posouzení naplnění definice veřejné zakázky,
 - právní posouzení naplnění povinnosti péče řádného hospodáře,
 - shrnutí získaných informací a formulování závěrů.
 - Vyhotovení písemné zprávy, která obsahuje nalezená významná zjištění a získané důkazy (dále jako „Zpráva“).

2.14 Omezení našeho šetření

- 2.1.4.1 Upozorňujeme, že naše závěry vycházejí pouze z dostupné dokumentace, kterou jsme analyzovali podle rozsahu činnosti dohodnutého s Klientem. V případě jiného rozsahu činnosti nebo předložení další dodatečné dokumentace by mohly být naše závěry a zjištění odlišné od závěrů a zjištění, které se nacházejí v této zprávě.
- 2.1.4.2 Způsob získávání dokumentace byl následující:

- Na základě informací získaných při jednání s Klientem, veřejně dostupných informací o prověřovaných oblastech a vlastních zkušenostech s podobnými projekty jsme vytvořili požadavek na předložení dat a dokumentace.

DÍVĚRNÉ

- Tento požadavek na data a dokumentaci, který byl postupně aktualizován a upraven na základě dodatečně získaných informací, jsme zaslali Klientovi.
- Klient, jako jediný akcionář DPP, si vyžádal požadovaná data a dokumenty od odpovědných zaměstnanců DPP.
- DPP následně nahrál požadovaná data a dokumentaci, převedenou do elektronického formátu, přímo do datového úložiště zřízeného StoneTurn.

2.1.4.3 Všechna omezení týkající se našeho šetření a této zprávy jsou uvedena v části „13. Omezení“ této zprávy.

DIVERNÉ

SEKCE II

MANAŽERSKÉ SHRNU TÍ ZJIŠTĚNÍ

3. MANAŽERSKÉ SHRNU TÍ ZJIŠTĚNÍ

3.1 Shrnutí zjištění k projektu Nové Holešovice

3.1.1 Úvod k založení společného podniku Nové Holešovice, a.s.

- 3.1.1.1 DPP je vlastníkem objektů povrchových staveb stanice metra Nádraží Holešovice, jež jsou součástí stavby metra a pozemků bezprostředně na tyto stavby navazujících (dále jako „Pozemky Holešovice“). Předpokládá se budoucí nutnost revitalizace vestibulů metra Nádraží Holešovice a přilehlého okolí.
- 3.1.1.2 V roce 2016 vznikla z iniciativy developerské skupiny Karlín Group architektonicko-urbanistická studie revitalizace oblasti metra Nádraží Holešovice.
- 3.1.1.3 V roce 2017 developerská skupina Karlín Group projevila zájem o spolupráci s DPP. Ve stejném roce DPP uzavřel smlouvu o porozumění se společnostmi Ungelt Services, a.s., a KARLÍN GROUP Management a.s. (skupina Karlín Group) týkající se založení společného podniku za účelem revitalizace stanice metra Nádraží Holešovice (projekt „Nové Holešovice“).
- 3.1.1.4 V červnu 2018 udělila Rada hlavního města Prahy („RHMP“) souhlas se založením společného podniku, za podmínky ekonomické výhodnosti pro DPP.
- 3.1.1.5 V září 2018 rozhodlo představenstvo DPP o založení společného podniku se společností Nové Holešovice Development, a.s., ze skupiny Karlín Group (dále jako „NHD“).
- 3.1.1.6 V listopadu 2018 dozorčí rada DPP pozastavila pokračování projektu Nové Holešovice z důvodu výhrad k některým oblastem smluvní dokumentace. Po následných jednáních s Karlín Group byla smluvní dokumentace k založení společného podniku změněna.
- 3.1.1.7 V září 2019 představenstvo a dozorčí rada DPP vyjádřily souhlas s uzavřením změněné smluvní dokumentace a založení společného podniku se společnostmi skupiny Karlín Group s tím, že společný podnik odkoupí Pozemky Holešovice od DPP. Následně však společnost CPI nabídla vstoupit do společného podniku namísto Karlín Group a uhradit DPP o 100 mil. Kč více než Karlín Group.
- 3.1.1.8 Podle informací uvedených v médiích měli dne 17. 4. 2020 Matej Augustín, ekonomický ředitel DPP, a Petr Hlubuček, člen dozorčí rady DPP, skrze prostředníka žádat o úplatek ve výši 5 mil. Kč od Serge Borensteina, představitele skupiny Karlín Group. Výměnou za úplatek měl Matej Augustín „neblokovat“ založení společného podniku s Karlín Group. Podle informací v médiích Serge Boreinstein úplatek odmítl poskytnout.
- 3.1.1.9 Dne 21. 4. 2020 na žádost Mateje Augustína představenstvo DPP přerušilo projednávání uzavření smlouvy se společností NHD (člen skupiny Karlín Group) a pověřilo Mateje Augustína prověřením ekonomické výhodnosti konkurenční nabídky od CPI.
- 3.1.1.10 V říjnu 2020 společnosti CPI a NHD (Karlín Group) podaly společnosti DPP společnou nabídku a zároveň CPI stáhla svou samostatnou nabídku. Podle společné nabídky CPI a NHD se měla společnost CPI stát 50% akcionářem ve společnosti NHD (do té doby ovládané Karlín Group) nejpozději do šesti měsíců od založení společného podniku s DPP. V návaznosti na tuto společnou nabídku DPP objednala ekonomické a právní analýzy společné nabídky CPI a NHD. Jednalo se zejména o tyto ekonomické analýzy:
- Ekonomická studie v rámci společného podniku pro developerské záměry v okolí stanice metra Nádraží Holešovice od společnosti Deloitte Advisory s.r.o. (dále jen „Deloitte“) ze dne 16. 9. 2021 (dále jako „Ekonomická analýza“).
 - Znalecký posudek č. N44335/21 s úkolem stanovit tržní hodnotu Pozemků Holešovice k datu ocenění 26. 4. 2021 od společnosti EQUITA Consulting s.r.o. (dále jen „Equita“) ze dne 1. 6. 2021 (dále jako „ZP EQUITA 2021“).
- 3.1.1.11 Na základě provedených ekonomických a právních analýz představenstvo DPP dne 25. 8. 2021 rozhodlo o uzavření změněné smluvní dokumentace se společností NHD s tím, že CPI získá podíl na společném podniku. Dne 1. 9. 2021 s uzavřením změněné smluvní dokumentace souhlasila také dozorčí rada DPP.
- 3.1.1.12 Dne 7. 9. 2021 došlo k podepsání smluvní dokumentace potřebné k založení společného podniku a byla založena společnost Nové Holešovice, a.s., s akciovým podílem DPP a NHD. Společnost CPI následně získala 50% podíl ve společnosti NHD.

3.1.2 Posouzení ekonomické výhodnosti založení společného podniku Nové Holešovice, a.s.

Hodnota pozemků DPP stanovená posudkem společnosti Equita v roce 2021 odpovídá tržní hodnotě k datu ocenění

- 3.1.2.1 V rámci ekonomického posouzení společného podniku DPP a NHD jsme nejprve prověřili hodnotu pozemků v Praze 7 – Holešovicích, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 380 (dále jen „Pozemky Holešovice“)¹ ve vlastnictví DPP, která byla stanovena ve ZP EQUITA 2021², a provedli aktualizaci této výsledné hodnoty.
- 3.1.2.2 V rámci prověření jsme analyzovali všechny výnosové a nákladové položky. Zjistili jsme, že všechny vstupy odpovídají běžným podmínkám na trhu k datu ocenění. ZP EQUITA 2021 obsahuje dílčí nedostatky ve formě aplikace diskontní míry a absence finančních nákladů. Tyto dílčí nedostatky však dohromady nemají významný vliv na stanovenou hodnotu Pozemků Holešovice. Výsledná hodnota ve výši 173 mil. Kč, stanovená ZP EQUITA 2021, odpovídá tržní hodnotě k datu ocenění, tj. k 26. 4. 2021.
- 3.1.2.3 Dále jsme uskutečnili aktualizaci hodnoty Pozemků Holešovice k 31. 8. 2023, která se pohybuje na úrovni 262 mil. Kč.

Hodnota projektu společného podniku Nové Holešovice stanovená studií Deloitte ze dne 16. 9. 2021 odpovídá tržním hodnotám k datu vyhotovení

- 3.1.2.4 Dále jsme prověřili Ekonomickou studii³, která vyčíslila čistou současnou hodnotu projektu společného podniku Nové Holešovice, a.s., k září 2021 ve výši 346 mil. Kč. Všechny výnosové a nákladové vstupy pro výpočet hodnoty projektu v Ekonomické studii odpovídají tržním hodnotám k datu vyhotovení.
- 3.1.2.5 Mezi dílčí nedostatky vnímáme vyšší diskontní míry ve výši 8,6 % na základě CAPM modelu. Při odhadu diskontní míry na základě nemovitostních yieldů by k 16. 9. 2021 odpovídala výši 6,3 %. Aplikací nižší diskontní míry by se hodnota projektu mírně zvýšila ze 346 mil. Kč na 385 mil. Kč (tj. zhruba o 11 %). K 31. 8. 2023 odpovídá diskontní míra na základě nemovitostních yieldů hodnotě 6,95 %. Ke zvýšení došlo kvůli zvýšení jak rezidenčních, tak komerčních yieldů.
- 3.1.2.6 Při aktualizaci hodnoty projektu společného podniku byla aktuální čistá současná hodnota k 31. 8. 2023 stanovena aktualizací všech výnosů, nákladů a diskontní míry na základě nemovitostních yieldů a je odhadována na úrovni 412 mil. Kč.

Varianta společného podniku Nové Holešovice je pro DPP ekonomicky výhodnější než varianta prostého prodeje pozemků či varianta vlastního developmentu

- 3.1.2.7 První alternativou k projektu společného podniku Nové Holešovice je prostý prodej Pozemků Holešovice. V tomto scénáři počítáme, že budou dané pozemky prodány za jejich aktuální tržní hodnotu. Tržní hodnota Pozemků Holešovice k 31. 8. 2023 byla odhadnuta z hodnoty vypočtené v ZP EQUITA 2021 k 26. 4. 2021 a zvýšením o index růstu cen stavebních pozemků mezi 1. čtvrtletím 2021 a 2. čtvrtletím 2023. Aktuální tržní hodnota Pozemků Holešovice k 31. 8. 2023 se odhaduje okolo 260 mil. Kč.
- 3.1.2.8 Nakonec jsme modelovali scénář vlastního developmentu projektu pod záštitou pouze DPP. Scénář vlastního developmentu vycházel z aktualizovaných výpočtů Ekonomické studie, ale byl upraven o položky, které by se lišily od developmentu společným podnikem Nové Holešovice, a.s.
- 3.1.2.9 Hlavní změny by nastaly v následujících oblastech:
- Snížení nákladů na akvizice pozemků, jelikož by DPP nekupoval vlastní pozemky.
 - Výrazné navýšení nákladů na development skrze navýšení development fee.
 - Zvýšení rizikovosti vlastního developmentu, což bylo promítnuto ve zvýšení rezervy na celkové stavební náklady.

¹ Pozemky v Praze 7 – Holešovicích, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 380, obec Praha, okres Hlavní město Praha: 133/1, 133/20 a 160/2

² Znalecký posudek č. N44335/21 s úkolem stanovit tržní hodnotu Pozemků Holešovice k datu ocenění 26. 4. 2021, vypracovaný společností EQUITA Consulting s.r.o., vydaný dne 1. 6. 2021

³ Ekonomická studie v rámci společného podniku pro developerské záměry v okolí stanice metra Nádraží Holešovice zpracovaná Deloitte Advisory s.r.o., vydaná dne 16. 9. 2021

- Navýšení finančních nákladů, jelikož by neexistovala možnost čerpat akcionářskou půjčku za úrokovou míru 2,5 %.

- 3.1.2.10 Na rozdíl od projektu společného podniku Nové Holešovice, a.s., nebude DPP inkasovat příjmy z prodeje svých pozemků, z úpravy kupní ceny, příplatku ke kupní ceně a za příspěvek na rekonstrukci. Na druhou stranu DPP bude náležet 100 % vygenerovaného zisku z vlastního developmentu. Při zohlednění všech zmíněných změn byla stanovena čistá současná hodnota vlastního developmentu k 31. 8. 2023 ve výši 334 mil. Kč.
- 3.1.2.11 Mezi prodejem Pozemků Holešovice, společným developmentem a vlastním developmentem vychází ekonomicky jako nejvíce vhodná varianta projektu společného podniku Nové Holešovice, a.s.

3.1.3 Právní závěry k založení společného podniku Nové Holešovice, a.s.

- 3.1.3.1 Na základě posouzení dokumentace předložené v souvislosti se založením společného podniku Nové Holešovice, a.s., a realizací projektu revitalizace stanice metra jsme dospěli k závěru, že nedošlo k porušení pravidel pro zadávání veřejných zakázek.
- 3.1.3.2 Následně byly přezkoumány úkony vedoucí k založení společného podniku a nastavení základních parametrů spolupráce. Podotýkáme, že postavení DPP je menšinové a že z něj vyplývají specifická práva a povinnosti.
- 3.1.3.3 Ze strany DPP lze identifikovat nedostatky v procesu výběru partnera, kdy nebyly jasné formulovány požadavky a cíle výběrového procesu. Naopak byl projekt ovlivňován změnami investorů. Této situaci by se dalo předejít jasným a transparentním stanovením očekávání a umožněním široké účasti subjektů v takovém procesu.
- 3.1.3.4 Akcionářská smlouva reflektuje minoritní postavení DPP, přičemž férovost rozdělení podílu ve společném podniku Nové Holešovice, a.s., a rozdělení rozhodovacích pravomocí zůstává otázkou. Postavení DPP by mělo garantovat vynucení splnění hlavních cílů projektu. Akcionářská smlouva dovoluje přijmout taková rozhodnutí, která nebudou v souladu s hlavními cíli DPP a HMP.
- 3.1.3.5 Některá ustanovení Akcionářské smlouvy umožňují využít sílu majoritních akcionářů a ještě oslabit postavení DPP, např. zvýšení základního jmění.
- 3.1.3.6 Znění Akcionářské dohody obsahuje rizika, která mohou vést k tomu, že základní cíle projektu revitalizace vestibulů metra Nádraží Holešovice a přilehlého okolí nebudou naplněny. Tato rizika jsou ze strany DPP zvládnutelná pouze částečně, a to využitím Akcionářské smlouvy. Životaschopnost celého projektu ovlivňují i další smlouvy (Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení Služebností, Smlouva o spolupráci a další), které má společný podnik uzavřít.

3.2 Shrnutí zjištění k projektu Palmovka ONE

- 3.2.1.1 Pozemky Palmovka⁴ ve vlastnictví DPP na místě autobusového nádraží Palmovka jsou již od roku 2002 v procesu prodeje. V roce 2010 byla mezi DPP a společností Akvo podepsána Rámcová smlouva⁵ s kupní cenou 88 mil. Kč. Rámcovou smlouvou se společnost Akvo taktéž zavázala zaplatit DPP částku 23 mil. Kč za újmu za znehodnocení majetku DPP. Společnost DPP měla na základě Rámcové smlouvy zaplatit Akvo 106 mil. Kč za pronájem prostor nově vybudovaného autobusového nádraží.
- 3.2.1.2 Od roku 2016 se DPP pokoušel od Rámcové smlouvy odstoupit z důvodu neplnění povinností ze strany Akvo. Na základě přesvědčení o nízké výnosnosti investice⁶ nechtěla společnost Akvo pokračovat v původním projektu. Z důvodů těchto rozporů byla v listopadu 2018 podepsána Nová smluvní dokumentace⁷, ve které však byla převzata původní cena 88 mil. Kč i částka za újmu za znehodnocení majetku ve výši 23 mil. Kč. Na základě Nové smluvní dokumentace bylo upuštěno od vybudování nového autobusového nádraží, a tedy i od zaplacení nájemného za něj. Nově je však požadováno

⁴ Pozemky v Praze 8 – Libeň, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1439, k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní Město Praha: 2910/1, 2910/2, 2917, 2923/1, 2924/1, 2924/2, 2924/3, 2926/15, 2926/16, 2926/17, 2926/18, 2926/19, 2927/5, 2927/6, 2927/8, 2927/9, 2931/1, 2931/2, 2931/3, 2931/4, 2931/5, 2931/6, 2933, 2934, 2938, 2939/1, 2939/2, 2940/1, 2940/2, 2941, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947/1, 2947/2, 3883/1, 3883/3, 3884/1, 3884/2, 3884/3, 3884/4, 3884/5, 3884/6, 3884/7

⁵ Rámcová smlouva – 0005190007, uzavřená mezi DPP a DISCOVERY INVESTMENT s.r.o. (Akvo) k prodeji Pozemků Palmovka, podepsaná dne 15. 3. 2010

⁶ Smlouva o spolupráci v rámci Nové smluvní dokumentace, hlavní rozporů a následné změny se týkaly původního autobusového terminálu

⁷ Soubor smluv s označením RS 000867-00-18 uzavřených mezi DPP a Akvo podepsaných ze strany DPP dne 12. 10. 2018 (Smlouva o spolupráci, dohoda o narovnání, smlouva o právu provést stavbu, smlouva o výstavbě)

vystavění zázemí pro řidiče, toalet, místnosti pro prodej jízdenek a výstavba autobusových zastávek v ulici Na Žertvách na Palmovce a manipulačního stání pro autobusy v Dolních Počernicích. Mezi výnosy z aktuálního řešení na základě Nové smluvní dokumentace lze tedy zařadit i vybudování uvedených staveb a zázemí pro DPP. Podle dokumentu Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka od společnosti Deloitte Advisory s.r.o. ze dne 21. 7. 2023 jsou celkové předpokládané výnosy DPP z projektu Palmovka ve výši 141.352.800 Kč.

3.2.2 Ekonomická výhodnost smlouvy o výstavbě autobusového nádraží Palmovka

Znalecký posudek EQUITA 2018 obsahuje řadu nedostatků a hodnota pozemků stanovená tímto posudkem je nižší než jejich tržní hodnota

- 3.2.2.1 Pro stanovení tržní hodnoty Pozemků Palmovka bylo zpracováno mnoho znaleckých posudků, přičemž časově a náplní projektu nejaktuálnější je ZP EQUITA 2018⁸. Tento posudek stanovil tržní hodnotu Pozemků Palmovka k 3. 7. 2018 ve výši 109 mil. Kč za předpokladu výstavby projektu dle tehdy platného územního plánu a plánovaného rozsahu projektu, který byl později potvrzen v Nové smluvní dokumentaci.
- 3.2.2.2 ZP EQUITA 2018 obsahuje řadu nedostatků a neadekvátních vstupních údajů. Mezi nejvýznamnější patří započítání nákladů vyvolaných investic související s územním a plánovaným projektem, které nejsou dle Nové smluvní dokumentace a interního auditu DPP potřebné. Z tohoto důvodu byla příslušná část těchto nákladů vyřazena z výpočtu. Mezi největší vyřazené náklady patří náklady na riziko kontaminace nebo náklady na technická opatření pro eliminaci imisí. Celkově byly náklady vyvolaných investic sníženy z 106 mil. Kč na 47,5 mil. Kč. Jako další významný nedostatek považujeme nezapočítání finančních nákladů na výstavbu projektu a diferenciaci diskontní míry. Náklady na financování by zvýšily celkové náklady minimálně o 126 mil. Kč. Diskontováním výnosů i nákladů stejnou diskontní mírou by došlo ke snížení současné hodnoty nákladů, a tím pádem ke zvýšení současné hodnoty Pozemků Palmovka. Je běžnou praxí, že se současná hodnota jakékoliv investice počítá na úrovni zisku, tj. rozdílu výnosů a nákladů, což znamená, že jsou výnosy i náklady diskontovány jednotnou sazbou. Při započtení snížení nákladů vyvolaných investic, započtení nákladů na financování a při sjednocení diskontní míry by celkově došlo ke zvýšení hodnoty pozemků z 109 mil. Kč dle ZP EQUITA 2018 na 174 mil. Kč (tj. téměř o 60 %).
- 3.2.2.3 Mezi menšími nedostatky jsme identifikovali nízkou prodejní cenu bytů a nízkou obsazenost komerčních parkovacích míst. Je potřeba dodat, že se v rámci ZP EQUITA 2018 jednalo o vlastní odborný názor znalce a nelze jednoznačně stanovit, zda byly tyto parametry zvoleny za účelem podhodnocení projektu. Při zvýšení prodejní ceny bytů z 85 na 90 tis. Kč za m² a zvýšení obsazenosti pronajímaných parkovacích míst z 60 % na 70 % se výsledná tržní hodnota zvýšila na 238 mil. Kč k datu ocenění 3. 7. 2018 (tj. celkově téměř o 120 %).
- 3.2.2.4 Při přepočtu hodnoty Pozemků Palmovka na aktuální hodnotu v roce 2023 dle upravené metodiky ZP EQUITA 2018 bylo dosaženo tržní hodnoty Pozemků Palmovka ve výši 333 mil. Kč. Mezi lety 2018 a 2023 však došlo k úpravě územního plánu, a tudíž i ke změně potencionální zastavitelnosti území. Touto změnou se navýšila možná maximální zastavitelná hrubá podlažní plocha, a tedy i výnosnost Pozemků Palmovka a na nich plánovaného developmentu. Tržní hodnota Pozemků Palmovka při výstavbě projektu dle aktuálního územního plánu v roce 2023 se navýšila na 427 mil. Kč. Naše aktualizované odhady hodnoty Pozemků Palmovka potvrzuje i Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka od společnosti Deloitte.

Tržní hodnota Pozemků Palmovka v roce 2023 se výrazně liší od kupní ceny

- 3.2.2.5 Při přepočtu hodnoty Pozemků Palmovka na aktuální hodnotu v roce 2023 dle upravené metodiky ZP EQUITA 2018 je tržní hodnota Pozemků Palmovka odhadována ve výši 333 mil. Kč až 427 mil. Kč (v případě výstavby dle aktuálního územního plánu).
- 3.2.2.6 Aktuální odhady tržní hodnoty Pozemků Palmovka jsou výrazně vyšší od kupní ceny ve výši 88 mil. Kč sjednané v rámci Nové smluvní dokumentace. I při započítání všech dalších peněžitých i nepeněžitých výnosů ve formě úhrady újmy za znehodnocení majetku, získání nového zázemí pro řidiče, toalet,

⁸ Znalecký posudek N43871/18 pro objednatele Akvo s úkolem stanovit tržní hodnotu Pozemků Palmovka k datu ocenění 3. 7. 2018, vypracovaný EQUITA Consulting s.r.o., vydaný v červenci 2018

místnosti na prodej jízdenek, autobusových zastávek na Palmovce a manipulačního stání pro autobusy v Dolních Počernicích se získaná odhadovaná hodnota ve výši 141 mil. Kč neblíží potenciálu výnosu z prodeje Pozemků Palmovka za aktuální tržní hodnotu.

3.2.3 Právní závěry k projektu revitalizace stanice metra Palmovka

- 3.2.3.1 Předmětem spolupráce je výstavba nových budov, jejichž součástí je autobusové nádraží a oprava vestibulu stanice metra. Následně jsou některé nemovitosti převedeny do vlastnictví DPP. V souvislosti s revitalizací stanice metra Palmovka podle nás nedošlo k porušení právních předpisů upravujících zadávání veřejných zakázek.
- 3.2.3.2 Jako problematický však vnímáme celý proces realizace projektu, který byl zahájen v roce 2001 a je provázen řadou nesrovnalostí. Zejména potom nastavení kupní ceny za majetek DPP podle Nové smluvní dokumentace z roku 2018, která je neúměrně nižší než tržní cena.
- 3.2.3.3 Při uzavírání Nové smluvní dokumentace pro realizaci projektu Palmovka One nedošlo k porušení ZZVZ, protože předmětem uzavřených smluv nebylo plnění naplňující definiční znaky veřejné zakázky nebo plnění, které je zahrnuto mezi obecné výjimky pro zadávání veřejných zakázek.
- 3.2.3.4 DPP vznikla škoda v podobě rozdílu mezi tržní cenou věci a cenou, která byla sjednána v zadávací dokumentaci na revitalizaci stanice metra Palmovka. Primární odpovědnost za jednání jménem DPP nese představenstvo společnosti, které je povinno jednat s odbornou péčí. V dalších krocích je třeba zkoumat, proč došlo k pochybení při stanovení hodnoty pozemků a do jaké míry mělo a mohlo představenstvo společnosti vzniku takové škody zabránit.

SEKCE III

DETAILNÍ INFORMACE K PROJEKTU NOVÉ HOLEŠOVICE

4. PROJEKT NOVÉ HOLEŠOVICE

4.1 Shrnutí vývoje projektu Nové Holešovice

4.1.1 Obecná východiska pro projekty revitalizace stanic metra

4.1.1.1 Důvodová zpráva k jednání dozorčí rady DPP ze dne 1. 9. 2021 zpracovaná advokátními kancelářemi Fröhlich & Partners a CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s. r. o. uvádí následující východiska k projektům revitalizace stanic metra:⁹

- „Dopravní podnik hlavního města Prahy, a.s. (dále jen „DPP“ nebo „Dopravní podnik“) je vlastníkem stanic metra (včetně vestibulů) a přilehlých pozemků. V řadě případů se jedná o stanice, které jsou na hranici své životnosti a také bezprostřední okolí stanic metra a navazující infrastruktura se nachází ve špatném stavu a pozemky a přilehlé pozemky nejsou nijak využity (jedná se např. o stanice metra Roztyly, Háje, Černý most, Hůrka, Nádraží Holešovice).
- V této souvislosti usnesením Rady hlavního města Prahy (dále jen „RHMP“) č. 2294 ze dne 20. 9. 2016 bylo uloženo řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jako „IPR“) vypracovat ve spolupráci s DPP návrh postupu revitalizace vybrané prioritní stanice včetně návržení modelu spolupráce se soukromým investorem.
- Na základě tohoto usnesení vznikl v prosinci 2016 návrh postupu revitalizace vybrané prioritní stanice pro stanici Skalka (Informace pro představenstvo DPP tisk č.344/2016/P z 12. 12. 2016 návrh postupu realizace vybrané prioritní stanice), z něhož vyplývají některé obecné principy, které lze aplikovat i v případě jiných stanic. Z materiálu vyplývá, že je žádoucí usilovat o spolupráci veřejného a soukromého sektoru (developerská revitalizace), která umožní naplnění cílů:
 - revitalizace území v okolí stanic metra,
 - zachování stanice metra a realizace (často naléhavé) rekonstrukce stanice metra,
 - doplnění nabídky obchodů a služeb u stanic metra, a
 - získání finančních prostředků z prodeje pozemků nebo práv stavby, při současném využití pro zvelebení stanice a okolí (veřejného prostoru).“

4.1.2 Projekt revitalizace stanice metra Nádraží Holešovice a přilehlého okolí

Technický stav stanice metra Nádraží Holešovice a okolí vyžaduje revitalizaci

4.1.2.1 DPP je vlastníkem objektů povrchových staveb stanice metra Nádraží Holešovice, jež jsou součástí stavby metra a pozemků bezprostředně na tyto stavby navazujících. Stanice Nádraží Holešovice je tvořena dvěma vestibuly – jižní a severní – výstupy ze severního vestibulu ústí do společné odbavovací haly s ČD. Technický stav obou vestibulů stanic metra odpovídá jejímu stáří a opotřebení. Předpokládá se budoucí nutnost revitalizace vestibulů metra a přilehlého okolí.¹⁰

V roce 2017 projevila developerská skupina Karlín Group zájem o spolupráci s DPP

4.1.2.2 Ovládající osoby společnosti KARLÍN GROUP Management a.s., IČO 241 60 776, se sídlem na adrese Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, (dále též jen „KGM“), jsou Serge Leon J. Borenstein [REDACTED] a Jan Ludvík [REDACTED].¹¹ Další společnosti ovládané Sergem Borensteinem a Janem Ludvíkem jsou v této zprávě označovány jako „Karlín Group“.

4.1.2.3 Z iniciativy společnosti KGM vznikla v roce 2016 architektonicko-urbanistická studie revitalizace území oblasti metra Nádraží Holešovice. Studie byla v roce 2017 prezentována představitelům hlavního města Prahy, městské části Praha 7, IPR¹² a DPP. Na základě této studie projevila KGM zájem o spolupráci s DPP ve formě společného podniku, který by pozemky DPP zhodnotil, zajistil DPP dohled nad jejich

⁹ Tisk č. 86/2021/DR

¹⁰ Tisk č. 86/2021/DR

¹¹ https://esm.justice.cz/ias/issm/rejstrik-sm.vysledky?subjektId=410324&typ=PLATNY_CASTECNY_SM

¹² Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

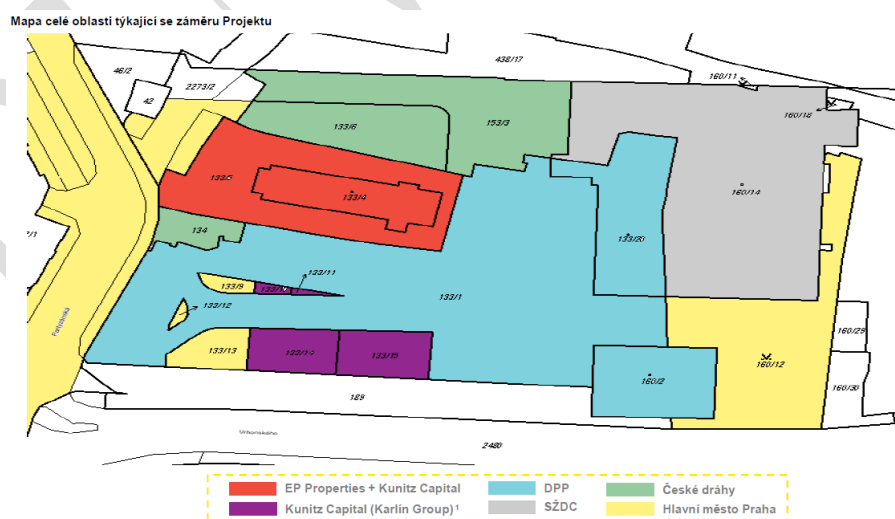
využitím a který by zmodernizoval stávající stanici metra do nové podoby (dále jako „projekt Nové Holešovice“).¹³

DPP vybral bez výběrového řízení Karlín Group jako partnera společného podniku na základě vlastnictví či spoluvlastnictví pozemků

- 4.1.2.4 Ke dni 13. 10. 2017 uzavřel DPP smlouvu o porozumění se společnostmi Ungelt Services, a.s., IČO 27207200, se současným sídlem Praha 1 – Nové Město, Klimentská 1246/1, PSČ 110 00 (dále jen „Ungelt“) a KGM (dále také společně jako „Karlín Group“) s cílem založení společného podniku za účelem realizace revitalizace stanice metra Holešovice a jejího okolí formou developerské spolupráce.
- 4.1.2.5 Rozhodnutí realizovat společný podnik právě s developerskou společností KMG a Ungelt učinil DPP bez výběrového řízení, a to na základě propojení společností Ungelt a KGM se společností Kunitz Capital, a.s., IČO 06194966, se současným sídlem na adrese Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, která byla zapsána do ORČR dne 15. 6. 2017 (dále jen „Kunitz“).
- 4.1.2.6 Kunitz je vlastníkem či spoluvlastníkem klíčových pozemků v okolí stanice Nádraží Holešovice. Podle informací uvedených v důvodové zprávě pro jednání dozorcí rady a představenstva byl k 12. 12. 2019 Kunitz ovládán stejnými osobami jako společnosti KGM a Ungelt.¹⁴ Vlastnické vztahy v okolí nádraží Holešovice jsou shrnuty v následující části.

Pozemky související s projektem Nové Holešovice jsou nejen ve vlastnictví DPP, ale také dalších soukromých společností a fyzických osob

- 4.1.2.7 Projekt Nové Holešovice se týká pouze severního vestibulu stanice metra Nádraží Holešovice, kde DPP disponuje vlastnickým právem k pozemkům parc. č. 133/1, parc. č. 133/20, parc. č. 160/2 k. ú. Holešovice (dále jako „Pozemky DPP“). Vlastníky či spoluvlastníky dalších pozemků v okolí stanice v minulosti byli nebo v současnosti jsou: České dráhy, a.s., Správa železnic, státní organizace, Kunitz, který byl podle důvodové zprávy z 1. 9. 2021 a ovládán stejnými osobami jako KGM (dále také jako „Karlín Group“)¹⁵ a EP Properties, a.s., IČO 06608035, se sídlem Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7 (dále jen „EP Properties“). Společnost EP Properties je součástí skupiny Energetický a průmyslový holding, a.s. („EPH“).
- 4.1.2.8 V širším okolí vlastní pozemky také společnost Bubny Development, s.r.o., IČO 27447031, se sídlem Vladislavova 1390/17, Praha 1, která je součástí developerské skupiny CPI.¹⁶
- 4.1.2.9 Vlastnická struktura pozemků k 8. 6. 2020 v oblasti severního vestibulu Nádraží Holešovice (pozemek p. č. 160/2) je patrná z následujícího grafického znázornění:¹⁷



¹ Kunitz Capital vlastní 4/9 pozemku s p.č. 133/14 a 4/9 pozemku s p.č. 133/11. Ostatní části pozemků vlastní soukromé osoby. Pozemek s p.č. 133/15 vlastní Kunitz Capital celý.

¹³ Tisk č. 86/2021/DR

¹⁴ Interní audit: interní audit DPP č. 900300/15/2022 s názvem „Prověření obchodního projektu Nové Holešovice“ z 30. 9. 2022

¹⁵ Tisk č. 86/2021/DR

¹⁶ Tisk č. 86/2021/DR

¹⁷ EY: Ekonomická analýza nabídek společného podniku na revitalizaci vestibulu a výstavby v okolí metra Nádraží Holešovice z 8. 6. 2020

Partnerem DPP ve společném podniku měla původně být pouze Karlín Group

- 4.1.2.10 V červnu 2018 udělila Rada hlavního města Prahy („RHMP“) předchozí souhlas se založením společného podniku, za podmínky ekonomické výhodnosti pro DPP. Následně představenstvo DPP rozhodlo o uzavření smluvní dokumentace potřebné k založení společného podniku se společností Nové Holešovice Development a. s. (dále také jako „NHD“, v té době součástí skupiny Karlín Group). Avšak v listopadu 2018 dozorčí rada DPP na základě výhrad ke smluvní dokumentaci pozastavila pokračování projektu.¹⁸
- 4.1.2.11 V září 2019 byla představenstvu a dozorčí radě předložena přepracovaná smluvní dokumentace, zejména s rozdílným způsobem vložení pozemků DPP do společného podniku a výpočtu jejich ceny. Jak představenstvo, tak dozorčí rada DPP vyjádřily souhlas s uzavřením změněné smluvní dokumentace, tedy se založením společného podniku se společností NHD v té době ovládaného skupinou Karlín Group.¹⁹

Skupina CPI nabídla DPP o 100 mil. Kč více, než nabízela Karlín Group

- 4.1.2.12 Dopisem ze dne 26. 9. 2019 vyjádřila společnost Czech Property Investments, a.s. (dále jako „CPI“), že je okamžitě připravena vstoupit do smluvních vztahů namísto společnosti NHD, a současně je okamžitě připravena poskytnout DPP o 100 mil. Kč vyšší finanční plnění než plnění navrhované v dohodě o společném podniku se společností NHD. CPI svou nabídku následně upřesňovala či doplňovala.

Petr Hlubuček a Matej Augustín se údajně pokusili vydírat Serge Borensteina z Karlín Group v reakci na nabídku CPI

- 4.1.2.13 Podle článku zveřejněného 22. 6. 2022 na serveru aktualne.cz měl člen dozorčí rady DPP Petr Hlubuček a ekonomický ředitel DPP Matej Augustín dne 17. 4. 2020 požadovat po Sergi Borensteinovi, představiteli společnosti NHD, úplatek ve výši 5 mil. Kč za to, že nebudou projekt blokovat. Upozorňujeme, že informace uvedené v článku jsme nemohli ověřit. Článek²⁰ uvádí kromě jiných i následující informace:
- „Náměstek Hlubuček, další ústřední postava možného spiknutí [redacted] a jimi dosazený člen představenstva Matej Augustín chtěli podle policie ze záměru těžit pro sebe. 17. 4. 2020 tlumočili developerovi prostřednictvím své spojky, bývalého šéfa dopravního podniku a také Borensteinova známého [redacted] nabídku. Pokud jim zaplatí 5 milionů korun, Augustín nebude projekt blokovat.“
 - Dohoda o založení společné firmy se měla podepsat 22. dubna, o den dříve ji mělo odsouhlasit představenstvo dopravního podniku. Borenstein ale na korupci nepřistoupil a Augustín se podle toho na představenstvu choval. Projekt zkritizoval s tím, že vedení firmy nevážilo nabídku konkurenčního developera.“

Matej Augustín navrhl přerušit projednávání uzavření smlouvy s NHD (Karlín Group) a prověřit ekonomickou výhodnost nabídky CPI

- 4.1.2.14 Dne 21. 4. 2020 bylo v souvislosti s nabídkami od společnosti CPI projednávání uzavření smlouvy s NHD přerušeno, a to na návrh ekonomického ředitele DPP Mateje Augustína. Představenstvo zadalo ekonomickému řediteli vypracovat ekonomickou analýzu nabídky společnosti CPI. Podle ekonomické analýzy následně zpracované společností EY mohla být nabídka CPI výhodnější než nabídka společnosti NHD.²¹

¹⁸ Tisk č. 86/2021/DR¹⁹ Tisk č. 86/2021/DR²⁰ <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/scheinherr-police-podani/r~7599270af20c11ecbe29ac1f6b220ee8/>²¹ Zápis z jednání představenstva DPP ze dne 21. 4. 2020

Společnost CPI stáhla svou samostatnou nabídku a CPI a NHD (Karlín Group) podaly DPP společnou nabídku

- 4.1.2.15 V říjnu 2020 podaly společnosti CPI a NHD společnou nabídku DPP. CPI zároveň sdělilo DPP, že samostatná nabídka CPI již není realizovatelná. Dále proto vedl DPP jednání pouze v rámci společné nabídky CPI a NHD.²²

DPP zadal ekonomické a právní analýzy společné nabídky CPI a NHD

- 4.1.2.16 Společnost DPP zadala další ekonomické a právní analýzy na posouzení společné nabídky CPI a NHD, na jejichž základě došlo k dalším úpravám smluvní dokumentace a k posouzení ekonomické výhodnosti společné nabídky. K posouzení ekonomické výhodnosti sloužily zejména následující posudek a studie, které jsou také předmětem ekonomického posouzení v této zprávě:
- Znalecký posudek č. N44335/21 od společnosti EQUITA Consulting s.r.o. ze dne 1. 6. 2021 stanovující tržní hodnotu Pozemků DPP k datu ocenění 26. 4. 2021 ve výši 173.000.000 Kč. Tato částka byla následně použita jako minimální částka, za kterou budou pozemky prodány do společného podniku.
 - Ekonomická studie v rámci společného podniku pro developerské záměry v okolí stanice metra Nádraží Holešovice od společnosti Deloitte ze dne 16. 9. 2021. Průběžná verze této studie ze dne 20. 8. 2021 sloužila jako podklad rozhodnutí představenstva a dozorčí rady o podpisu smluvní dokumentace a založení společného podniku Nové Holešovice, a.s.

Na základě společné nabídky CPI a NHD (Karlín Group) uzavřel DPP smluvní dokumentaci zakládající společný podnik „Nové Holešovice, a.s.“ (dne 7. 9. 2021)

- 4.1.2.17 Dne 25. 8. 2021 představenstvo DPP rozhodlo o uzavření změněné (finální) smlouvy potřebné k založení společného podniku. Dne 1. 9. 2021 souhlasila s jejím uzavřením také dozorčí rada DPP.
- 4.1.2.18 Dne 7. 9. 2021 došlo k podepsání smluvní dokumentace potřebné k založení společného podniku notářským zápisem notáře JUDr. Jana Krůty ze dne 7. 9. 2021, NZ 546/2021, N 433/2021. Byla založena společnost Nové Holešovice, a.s., se sídlem v Praze (datum vzniku 21. 10. 2021).
- 4.1.2.19 Akcionáři společného podniku Nové Holešovice, a.s., ke dni jeho založení byly společnosti DPP a NHD. Společnost CPI měla vstoupit do majetkové struktury společnosti Nové Holešovice, a.s., tím, že společnost CPI má nabytím 50% podílu ve společnosti NHD získat zprostředkovaně podíl na společné kontrole v již založené společnosti Nové Holešovice.

²² Důvodová zpráva k jednání dozorčí rady dne 1. 9. 2021 – Tisk č. 86/2021/DR

4.2 Základní informace o vybraných společnostech

4.2.1 Ungelt Services a.s.

- 4.2.1.1 Akciová společnost Ungelt Services a.s., IČO 27207200, se současným sídlem Praha 1 – Nové Město, Klimentská 1246/1, PSČ 110 00, byla zapsána do ORČR dne 18. 1. 2005 (dále jen „Ungelt“).
- 4.2.1.2 Od svého založení do 21. 4. 2008 sídlila společnost na adrese Praha 1, Soukenická 1189/23, PSČ 110 00.
- 4.2.1.3 Přehled předmětů podnikání společnosti podle ORČR je následující:
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
 - Zprostředkování obchodu a služeb.
 - Reklamní činnost a marketing.
 - Správa a údržba nemovitostí.
 - Realitní činnost.
- 4.2.1.4 Akciová společnost Ungelt má základní kapitál ve výši 2.000.000 Kč.
- 4.2.1.5 Společnost při svém založení emitovala 100 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 20.000 Kč. Do 7. 2. 2005 byla jediným akcionářem společnost Ungelt Partners spol. s r.o., následný vlastník akcií není v ORČR zapsán. Dle evidence skutečných majitelů jsou přímými skutečnými majiteli Thomas Samii s velikostí podílu 60 % a Alexander Adámek s obchodním podílem ve výši 40 %.
- 4.2.1.6 Od založení společnosti je předsedou představenstva Thomas Samii a členy představenstva jsou Alexander Adámek a Samuel Carl Salganik.
- 4.2.1.7 Předsedkyní dozorčí rady společnosti je od jejího založení Barbora Šmejdová. Členy dozorčí rady jsou Aleš Štorc od založení společnosti a Richard Eger ode dne 5. 6. 2014.

4.2.2 KARLÍN GROUP Management, a.s.

- 4.2.2.1 Společnost KARLÍN GROUP Management, a.s., IČO 24160776, se současným sídlem na adrese Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, byla zapsána do ORČR dne 15. 9. 2011 pod obchodní firmou E – REAL WINDOW, a.s. (dále jen „KGM“). Změna obchodní firmy na KARLÍN GROUP Management, a.s., byla zapsána do ORČR dne 4. 4. 2012. Od svého založení do 31. 12. 2013 společnost sídlila na adrese Praha 4 – Modřany, Nad Vinicí 472/8, PSČ 143 00, kdy bylo sídlo přesunuto na současnou adresu.
- 4.2.2.2 Přehled předmětů podnikání společnosti podle ORČR je následující:
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování.
 - Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence.
 - Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
 - Projektová činnost ve výstavbě.
- 4.2.2.3 Akciová společnost KGM má základní kapitál ve výši 2.000.000 Kč. Při svém vzniku společnost emitovala 200 ks akcií na majitele ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Od 11. 8. 2015 byly akcie na majitele změněny na akcie na jméno, ale jejich vlastníci nejsou do ORČR zapsáni. V evidenci skutečných majitelů jsou od 19. 4. 2018 zapsáni jako nepřímí skuteční majitelé Serge Leon J. Borenstein a Jan Ludvík.
- 4.2.2.4 Přehled členů představenstva KGM je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Pozice v představenstvu		
	15.09.2011	02.02.2012	31.01.2017
	02.02.2012	30.01.2017	současnost
Viktor Hunal	Člen		
Radim Palatý	Člen		
Dana Kořínková	Předseda		
Serge Leon J. Borenstein		Předseda*	Předseda
Jan Ludvík		Místopředseda*	Místopředseda
Robert Pilous		Člen	Člen

* Členem od 02.02.2012 jmenován do funkce dne 03.02.2012

4.2.2.5 Přehled členů dozorčí rady KGM je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Pozice v dozorčí radě			
	15.09.2011	31.01.2012	02.02.2012	16.07.2015
	31.01.2012	02.02.2012	16.07.2015	současnost
Kamila Vosiková	Člen			
Tereza Zbořilová	Člen	Člen		
Klára Bechová	Předseda			
Tereza Míhulková Urbanová			Předseda*	Člen
Martin Koiš			Člen	
Darina Machalová			Člen	

* Členem od 02.02.2012 jmenován do funkce dne 03.02.2012

4.2.3 Kunitz Capital, a.s.

4.2.3.1 Akciová společnost Kunitz Capital, a.s., IČO 06194966, se současným sídlem na adrese Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, byla zapsána do ORČR dne 15. 6. 2017 (dále jen „Kunitz“). Od svého založení do změny sídla dne 15. 6. 2017 společnost sídlila na adrese U Kamýku 284/11, Kamýk, 142 00 Praha 4.

4.2.3.2 Přehled zapsaných předmětů podnikání společnosti podle ORČR je následující:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- Správa vlastního majetku.
- Zprostředkování obchodu a služeb.
- Prodej, správa a údržba nemovitostí.
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků poskytování služeb pro právnické osoby a svěřenské fondy.

4.2.3.3 Společnost Kunitz má základní kapitál ve výši 2.000.000 Kč, rozdělený na 20 ks akcií na jméno v nominální hodnotě 100.000 Kč.

4.2.3.4 Podle evidence skutečných majitelů jsou od 9. 11. 2022 zapsáni jako nepřímí skuteční majitelé Kunitz:

- Serge Leon J. Borenstein, z důvodu rozhodujícího vlivu vůči korporacím s přímým podílem ve výši 50 % a nepřímému podílu ve výši 27,50 %.
- Radovan Vitek, z důvodu rozhodujícího vlivu vůči korporacím s přímým podílem ve výši 50 % a nepřímému podílu ve výši 44,39 %.

4.2.3.5 Přehled členů představenstva Kunitz je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Pozice v představenstvu			
	15.06.2017	16.12.2019	08.10.2021	26.04.2022
	16.12.2019	08.10.2021	26.04.2022	současnost
Martin Žižka	Člen			
Serge Leon J. Borenstein		Předseda	Předseda	Člen A ²³
Hana Samuelová		Člen	Člen	
Jan Ludvík		Člen		Člen A
Zdeněk Havelka				Člen B
Martin Němeček				Člen B

4.2.3.6 Přehled členů dozorčí rady Kunitz je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Pozice v dozorčí radě			
	15.06.2017	16.12.2019	08.10.2021	26.04.2022
	16.12.2019	08.10.2021	26.04.2022	současnost
Monika Žižková Procházková	Člen			
Patrick Étienne Crosnier Leconte		Člen		
Kamila Kadeřábková			Člen A	
Milan Trněný				Předseda Člen B ²⁴

4.24 Nové Holešovice Development a.s.

4.2.4.1 Akciová společnost Nové Holešovice Development a.s., IČO 07201214, se současným sídlem na adrese Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, byla zapsána do ORČR dne 13. 6. 2018 (dále jen „NHD“).

4.2.4.2 Společnost NHD je spolu s DPP společným akcionářem ve společnosti Nové Holešovice, a.s.

4.2.4.3 NHD má jako předmět podnikání v ORČR zapsáno od 26. 4. 2022 následující:

- Zprostředkování obchodu a služeb.
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.
- Poskytování služeb pro právnické osoby a svěřenské fondy.

4.2.4.4 Společnost NHD má základní kapitál v celkové výši 2.000.000 Kč, který je rozdělen na 40 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50.000 Kč. Seznam akcionářů společnosti není v ORČR uveden.

4.2.4.5 Podle evidence skutečných majitelů byli k 25. 8. 2021 zapsáni jako nepřímí skuteční majitelé NHD²⁵:

- Serge Leon J. Borenstein, [REDACTED]
- Jan Ludvík, [REDACTED]

4.2.4.6 V dalším období po 25. 8. 2021 získala 50% akciový podíl v NHD skupina CPI. Od 9. 11. 2022 jsou podle evidence skutečných majitelů zapsáni jako nepřímí skuteční majitelé:

- Serge Leon J. Borenstein, z důvodu rozhodujícího vlivu vůči korporacím s přímým podílem ve výši 50 % a nepřímým podílem 27,50 %.
- Radovan Vítke (skutečný vlastník CPI), na základě rozhodujícího vlivu vůči korporacím s přímým podílem ve výši 50 % a nepřímého obchodního podílu ve výši 44,39 %.

²³ Za společnost jsou oprávněni jednat vždy alespoň dva členové představenstva společně, přičemž jeden z nich musí být členem představenstva A a druhý musí být členem představenstva B

²⁴ Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada, která vždy současně určí, který ze členů dozorčí rady má být členem dozorčí rady A, a který členem dozorčí rady B. Předsedou dozorčí rady bude vždy člen dozorčí rady B

²⁵ Tisk č. 86/2021/DP

4.2.4.7 Přehled členů představenstva NHD je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Pozice v představenstvu			
	13.06.2018	16.12.2019	08.10.2021	26.04.2022
	16.12.2019	08.10.2021	26.04.2022	současnost
Serge Leon J. Borenstein	Předseda Člen A	Předseda	Předseda	Předseda Člen A
Jan Ludvík	Člen A	Člen		Člen A
Thomas Samii	Člen B			
Alexander Adámek	Člen B			
Hana Samuelová		Člen	Člen	
Zdeněk Havelka				Člen B
Martin Němeček				Člen B

4.2.4.8 Za společnost jsou oprávněni jednat vždy alespoň dva členové představenstva společně, přičemž jeden z nich musí být členem představenstva A, druhý musí být členem představenstva B.

4.2.4.9 Předsedou dozorčí rady bude vždy člen dozorčí rady B.

4.2.4.10 Přehled členů dozorčí rady NHD je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Pozice v dozorčí radě			
	13.06.2018	06.12.2019	08.10.2021	26.04.2022
	16.12.2019	08.10.2021	26.04.2022	současnost
Patrick Étienne Crosnier Leconte	Předseda	Člen	Člen	
Barbora Šmejdivá		Člen		
Kamila Kadeřábková				Člen A
Milan Trněný				Předseda Člen B

4.2.4.11 Thomas Samii, který byl členem představenstva NHD v období od 13. 6. 2018 do 16. 12. 2019, byl v období od 5. 10. 2004 do 13. 11. 2017 místopředsdou představenstva společnosti Euro Park Praha, a.s., IČO 25076388. Ve společnosti Euro Park Praha, a.s., působil také Martin Dvořák (ve funkci člena dozorčí rady od 11. 5. 2000 do 17. 12. 2001), který působil ve funkci člena, místopředsedy a předsedy představenstva DPP (v období od 26. 3. 2007 do 21. 12. 2011). Podle tvrzení médií působil Martin Dvořák jako prostředník mezi Matejem Augustínem (a dalšími osobami v kauze Dozimetr) a developerem Sergem Borensteinem při žádosti o úplatek ve výši 5 mil. Kč za to, že Matej Augustín nebude blokovat projekt společného podniku DPP se společnostmi Serge Borensteina.²⁶

4.2.5 Czech Property Investments, a.s.

4.2.5.1 Společnost Czech Property Investments, a.s., IČO 42716161, se současným sídlem na adrese Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1, byla zapsána do ORČR dne 17. 12. 1991 (dále jen „CPI“).

4.2.5.2 Společnost CPI má základní kapitál ve výši 6.186.996.800 Kč, který je rozdělen na 7.733.746 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 800 Kč. Jediným akcionářem CPI je společnost CPI PROPERTY GROUP.

4.2.5.3 Podle evidence skutečných majitelů je od 18. 7. 2023 zapsán jako nepřímý skutečný majitel CPI Radovan Vítek, a to na základě nepřímého obchodního podílu 82,06 %.

4.2.5.4 CPI se zabývá investicemi a správou nemovitostí v České republice. Na realitním trhu působí od devadesátých let. Mezi významné projekty CPI patří například multifunkční komplex Quadrio nebo kancelářský park Meteor v Praze.

4.2.5.5 Společnost CPI je členem realitní skupiny CPI Property Group, jejíž majetek převyšuje hodnotu 123 miliard Kč a spravuje nemovitosti v České republice, Berlíně, Polsku a východní Evropě. Zakladatelem skupiny CPI Property Group je český podnikatel Radovan Vítek. Společnost má registrované sídlo v Lucemburku a je kotována na frankfurtské burze.

²⁶ <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/scheinherr-police-podani/r~7599270af20c11ecbe29ac1f6b220ee8/>

- 4.2.5.6 Od 13. 11. 2014 je předsedou představenstva CPI Zdeněk Havelka. Druhým členem představenstva je Martin Němeček (od 29. 4. 2016).
- 4.2.5.7 Od 24. 6. 2021 do současnosti je jediným členem dozorčí rady Milan Trněný.

4.2.6 Nové Holešovice, a.s.

- 4.2.6.1 Společnost Nové Holešovice, a.s., IČO 11926384, se současným sídlem na adrese Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9, byla zapsána do ORČR dne 21. 10. 2021 (dále jen „Nové Holešovice“).
- 4.2.6.2 Od svého vzniku je zapsaný předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 zákona o živnostenském podnikání s následujícími činnostmi:
- Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti.
 - Zprostředkování obchodu a služeb.
 - Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.
 - Projektování pozemkových úprav.
 - Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.
 - Poskytování technických služeb.
- 4.2.6.3 Společnost Nové Holešovice má základní kapitál ve výši 10.000.000 Kč, který je od 21. 10. 2021 tvořen 10.000 ks akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1.000 Kč.
- 4.2.6.4 Podle evidence skutečných majitelů jsou od 30. 8. 2023 zapsáni jako nepřímí skuteční majitelé:²⁷
- Serge Leon J. Borenstein, z důvodu rozhodujícího vlivu vůči korporacím s přímým podílem ve výši 75 %.
 - Radovan Vitek, na základě nepřímého obchodního podílu 30,77 %.
- 4.2.6.5 Přehled členů představenstva společnosti Nové Holešovice je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Pozice v představenstvu	
	21.10.2021	29.06.2022
	29.06.2022	současnost
Serge Leon J. Borenstein	Předseda	
Jan Ludvík	Člen	Předseda
Matej Augustín	Místopředseda	
Petr Witowski		Místopředseda
Zdeněk Havelka		Člen

- 4.2.6.6 K odvolání Mateje Augustína z pozice místopředsedy společnosti Nové Holešovice došlo v důsledku jeho zadržení a obvinění v kauze Dozimetr.
- 4.2.6.7 Přehled členů dozorčí rady společnosti Nové Holešovice je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Pozice v dozorčí radě	
	21.10.2021	29.06.2022
	29.06.2022	současnost
Kamila Kadeřábková	Místopředseda	Místopředseda
Petr Witowski	Předseda	
DPP - při výkonu funkce zastupuje Dalibor Kučera	Člen	
DPP - při výkonu funkce zastupuje Marek Polický		Člen
Marek Kopřiva		Místopředseda

²⁷ https://esm.justice.cz/ias/issm/rejstrik-sm.vysledky?subjektId=1137860&typ=PLATNY_CASTECNY_SM

4.27 Holešovice Assets s.r.o.

- 4.2.7.1 Společnost HOLEŠOVICE ASSETS s.r.o., IČO 06340571, se současným sídlem na adrese Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, byla zapsána do ORČR dne 11. 8. 2017 pod názvem obchodní firmy KARLÍN GROUP SEVEN s.r.o. (dále jen „Holešovice Assets“). Změna obchodní firmy na HOLEŠOVICE ASSETS s.r.o. byla zapsána do ORČR dne 30. 12. 2020.
- 4.2.7.2 Od 18. 10. 2021 je předmětem podnikání společnosti výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 zákona o živnostenském podnikání, jmenovitě následující činnosti: nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, zprostředkování obchodu a služeb, příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, služby v oblasti administrativní správy a služeb organizačně hospodářské povahy.
- 4.2.7.3 Společnost Holešovice Assets má základní kapitál ve výši 800.000 Kč.
- 4.2.7.4 Společníky Holešovice Assets jsou od jejího založení následující právnické osoby:
- JANLU GROUP a.s., IČO 04304977, se sídlem Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsána do ORČR dne 10. 8. 2015, jejíž původní podíl 25 % byl dne 18. 10. 2021 navýšen na 45 %.
 - NISITE GROUP a.s., IČO 04393147, se sídlem Pobřežní 667/78, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsána do ORČR dne 11. 9. 2015, jejíž původní podíl 75 % byl dne 18. 10. 2021 snižen na 55 %.
- 4.2.7.5 Přehled členů statutárních orgánů Holešovice Assets je uveden v následující tabulce:

Jméno	Označení statutárního orgánů v daném funkčním období	
	11.08.2017 29.12.2020	29.12.2020 současnost
Serge Leon J. Borenstein	Jednatel A	Předseda sboru jednatelů
Jan Ludvík	Jednatel B	Člen sboru jednatelů
Hana Samuelová		Člen sboru jednatelů

4.28 EQUITA Consulting s.r.o.

- 4.2.8.1 Společnost EQUITA Consulting s.r.o., IČO 25761421, se současným sídlem Praha 1 – Nové Město, Truhlářská 1108/3, PSČ 110 00, byla zapsána do ORČR dne 7. 5. 1999 (dále jen „Equita“). Původní název společnosti Equita byl KLIMT s.r.o. Ke změně obchodní firmy na EQUITA Consulting s.r.o. došlo ke dni 21. 7. 2006.
- 4.2.8.2 Společnost má základní kapitál ve výši 1.000.000 Kč. Jednateli jsou Leoš Klimt, který zároveň vlastní obchodní podíl 60 %, a Kateřina Minsterová s obchodním podílem 30 %. Zbývajících 10 % společnosti vlastní Miroslava Valtová.
- 4.2.8.3 Společnost Equita vypracovala v roce 2013 pro DPP znalecké posudky v kauzách dodávek jízdenek od firmy Neograph, spojované s lobbistou Ivem Rittigem, a dodávek prodeje jízdenek ve vestibulech metra společností Cross Point, která vedla v roce 2013 k obvinění bývalého generálního ředitele DPP [REDACTED] a bývalého personálního ředitele DPP [REDACTED]. Závěrem těchto posudků bylo, že výši škody vzniklé DPP nelze potvrdit ani vyčíslit. Tyto závěry rozporoval státní zástupce Adam Borgula v dopise zaslaném tehdejšímu generálnímu řediteli DPP.²⁸
- 4.2.8.4 Equita byla rovněž znalcem v kauze prodeje pozemků v Lysolajích za nepřiměřeně nízkou cenu, která se týkala Petra Hlubočka. Při hlasování zastupitelů a radních MHMP o prodeji pozemků v Lysolajích v roce 2015 dodal Petr Hluboček ocenění pozemků vypracované společností Equita. Dle zveřejněných informací v médiích dostali zastupitelé a radní před hlasováním o prodeji pouze první a poslední stranu posudku, což byla údajně „běžná praxe“²⁹. Posudek navíc uvádí, že Equita u pozemků nezjišťovala cenu obvyklou a že posudek nelze použít pro jednání s orgány státní správy, tudíž neměl být zastupitelům ani předložen.³⁰

²⁸ Článek ze dne 19. 2. 2019 „Dopravní podnik bojuje se státním zástupcem“, dostupný z https://www.nfpk.cz/_userfiles/soubory/clanky/2014_02_19_ln.pdf

²⁹ [REDACTED] /ANO/. Proč zastupitelé a radní nedostávají posudek celý? Údajně „běžná praxe“. Zdroj: Investigace [REDACTED] zveřejněná dne 22. 9. 2022 pod názvem „inFakta: Kauza Lysolaje a Česká televize“, dostupné z <https://www.svedomi-naroda.cz/2022/09/22/infakta-lysolaje-ceska-televize/>

³⁰ Tamtéž

4.3 Chronologie událostí

4.3.1 Chronologie významných událostí

4.3.1.1 Chronologie významných událostí týkající se „projektu Nové Holešovice“ je zobrazena v následujícím přehledu, ve kterém jsou události rozděleny podle období, kategorie a zdroje informace:

Datum	Kategorie	Popis	Protistrany	Zdroj informací (popisu)
20.09.2016	RHMP	Rada hlavního města Prahy (dále jen „RHMP“) usnesením č. 2294 ze dne 20. 9. 2016 uložila řediteli Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy vypracovat ve spolupráci s DPP návrh postupu revitalizace vybrané prioritní stanice včetně navržení modelu spolupráce se soukromým investorem.	HMP	Tisk č. 86/2021/DR
10.10.2016	Personální	Peter Hlaváč se stal ekonomickým ředitelem DPP dne 10. 10. 2016.	Peter Hlaváč	Média
01.11.2016	Personální	██████████ se stal vedoucím odboru Právní DPP dne 1. 11. 2016.	██████████	Přehled osob působících v DPP
12.12.2016	Představenstvo DPP	V prosinci 2016 vznikl návrh postupu revitalizace vybrané stanice Skalka. Z tohoto návrhu vyplývají obecné principy, které lze aplikovat také v případě jiných stanic jako například stanice Nové Holešovice (revitalizace území, rekonstrukce stanice metra, doplnění nabídky obchodů a služeb a získání finančních prostředků z prodeje pozemků nebo práv stavby).	DPP HMP	Tisk č. 86/2021/DR
2016-2017	Studie revitalizace území	DPP je vlastníkem stanice metra Nové Holešovice a přilehlých pozemků parc. č. 133/1, 160/2, 133/20, k.ú. Holešovice (dále jen „Pozemky DPP“). Společnosti KARLÍN GROUP Managemet, a.s. („KGM“) a Kunitz Capital, a.s. („Kunitz“) vlastní nebo spoluvlastní pozemky v bezprostředním okolí severního vestibulu stanice metra Nádraží Holešovice. KGM iniciovala vznik architektonicko-urbanistické studie revitalizace území v oblasti metra Nádraží Holešovice a základě této studie projevila KGM zájem o spolupráci s DPP ve formě společného podniku.	Karlin Group KGM Kunitz	Tisk č. 86/2021/DR
13.10.2017	Dohoda	Dne 13. 10. 2017 uzavřeli DPP a KGM dohodu o porozumění s cílem založení společného podniku za účelem realizace revitalizace stanice metra Nádraží Holešovice a jejího okolí formou developerské zástavby.	KGM Ungelt DPP	Tisk č. 86/2021/DR Dohoda o porozumění 2017
27.02.2018	Znalecký posudek	Pozemky ve vlastnictví DPP o celkové evidované výměře 7.704 m ² byly oceněny znaleckým posudkem od EQUITA Consulting s.r.o., znalecký ústav č. N43826/18 ze dne 27. 2. 2018 na hodnotu 39,5 mil. Kč (při trvalé stavební užitce).	EQUITA	Tisk č. 86/2021/DR
25.06.2018	Představenstvo DPP	Usnesením č. 15/2018/9 ze dne 25. 6. 2018 představenstvo DPP rozhodlo o záměru založení Společného podniku ve formě akciové společnosti pro revitalizaci severního vestibulu stanice metra Nádraží Holešovice a přilehlého okolí se společností Nové Holešovice Development a.s. - účelová projektová společnost, jejíž vlastnická struktura je provázána se společností KGM.	KGM NHD	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
28.08.2018	Souhlas RHMP	Usnesením RHMP č. 2044 ze dne 28.8.2018 udělila RHMP v působnosti valné hromady DPP předchozí souhlas se založením obchodní společnosti pro potřeby realizace projektu transformace území a obnovy lokality v oblasti Nádraží Holešovice za podmínky, že to bude pro DPP ekonomicky výhodné.	RHMP DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
06.09.2018	Dohoda	Dne 6. 9. 2018 společnost KGM předložila DPP Dohodu o porozumění uzavřenou mezi KGM a společností Kunitz na straně jedné a společnostmi RPC, a.s. a EP Properties a.s. (ze skupiny Energetický a průmyslový holding a.s.) na straně druhé. V této dohodě se společnosti RPC, a.s. a EP Properties a.s. zavázaly, že nebudou zpochybňovat založení Společného podniku ani převody pozemků DPP Společnému podniku.	Kunitz NHD RPC, a.s. EP Properties a.s.	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
13.09.2018	Představenstvo DPP	Usnesením č. PR/2018/10 ze dne 13.9.2018 představenstvo DPP rozhodlo o založení obchodní společnosti s KGM se základním kapitálem 10,0 mil Kč s tím, že podíl Investora na základním kapitálu bude činit 67% a podíl DPP bude činit 33%. Po založení Společného podniku DPP vloží do společného podniku Pozemky DPP ve formě příplatku mimo základní kapitál Společného podniku v hodnotě odpovídající znaleckému ocenění 39,5 mil Kč. Současně bylo předsedovi představenstva uloženo požádat dozorčí radu DPP o předchozí souhlas se založením Společného podniku. Součástí důvodové zprávy k návrhu tohoto usnesení představenstva bylo interní ekonomické vyhodnocení projektu. Uvedené ekonomické vyhodnocení projektu však obsahovalo pouze tabulku s uvedenými předpokládaným ziskem z jednotlivých variant projektu bez objasnění způsobu výpočtu či posouzení alternativních možností zhodnocení pozemků.	KGM DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP Tisk č. 313A/2018/P
26.09.2018	Dozorčí rada DPP	Usnesením č. 11/2018/3 ze dne 26. 9. 2018 dozorčí rada DPP vyslovila souhlas se záměrem vytvoření Společného podniku s KGM a požádala představenstvo DPP o předložení kompletní smluvní dokumentace k založení Společného podniku, znaleckých posudků na vkládané nemovitosti a harmonogramu realizace projektu.	KGM DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
08.10.2018	Představenstvo DPP	Usnesením č. 20/2018/2 ze dne 8. 10. 2018 představenstvo DPP rozhodlo o uzavření smluvní dokumentace potřebné k založení obchodní společnosti, a to Akcionářské smlouvy, Stanov, Smlouvy o příplatku mimo základní kapitál a Smlouvy o finanční záruce (dále jen „Smluvní dokumentace“) a současně byla dozorčí rada DPP požádána o udělení souhlasu s uzavřením těchto smluv.	KGM DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
12.10.2018	Dozorčí rada DPP	Dne 12.10.2018 byly dozorčí radě DPP předloženy požadované dokumenty. Dozorčí rada s uzavřením předložené smluvní dokumentace nesouhlasila a vznesla výhrady ke smluvní dokumentaci, a to v následujících oblastech: a. nesouhlas s vkladem pozemků DPP jako příplatku mimo základní kapitál b. nepředložení smlouvy o spolupráci mezi Společným podnikem a DPP c. právo put opce d. závazek k prodeji pozemků Kunitz e. transparentnost ve vztahu k dozorčí radě DPP a RHMP	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP

Datum	Kategorie	Popis	Protistrany	Zdroj informací (popisu)
22.10.2018	Představenstvo DPP	Usnesením č. 21/2018/5 ze dne 22.10.2018 představenstvo DPP ekonomickému řediteli DPP uložilo předložit na jednání představenstva kompletní a upravenou smluvní dokumentaci nezbytnou k založení Společného podniku, v níž budou zapracovány výhrady členů dozorčí rady DPP.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
05.11.2018	Představenstvo DPP	Usnesením č. 23/2018/9 ze dne 5.11.2018 představenstvo DPP vzalo na vědomí předložené doplnění důvodové zprávy a uloženo předsedovi představenstva předložit dozorčí radě žádost o udělení souhlasu s uzavřením upravené Smluvní dokumentace.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
12.11.2018	HMP	Na základě výsledku voleb do Zastupitelstva hlavního města Prahy byla dne 12. 11 2018 podepsána koaliční smlouva mezi Česká pirátská strana, Praha sobě a Spojené síly pro Prahu (TOP 09, STAN a KDU-ČSL). První oficiální jednání rady se konalo 20. 11. 2018.	-	irozhlas.cz
14.11.2018	Dozorčí rada DPP	Dne 14. 11. 2018 dozorčí rada přerušila projednávání tisku k projektu a usnesením č. 13/2018/2 požádala představenstvo o předložení souhrnné informace včetně veškeré smluvní dokumentace potřebné k založení společného podniku valné hromadě DPP.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP Zápis z jednání dozorčí rady
17.09.2019	Akcionářská smlouva	Následně v období od února 2019 – srpna 2019 probíhala jednání mezi zástupci DPP a KGM, na základě kterých byly dohodnuty změny akcionářské smlouvy a stanov společného podniku například v těchto oblastech: - Okamžik a forma převodu Nemovitostí DPP do společného podniku (společný podnik odkoupí pozemky od DPP) - Hodnota Nemovitostí DPP pro účely převodu do společného podniku - Minimální výše podílu DPP ve Společnosti - Úročení akcionářských zápůjček	KGM DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP Tisk č. 409/2019/P
17.09.2019	Představenstvo DPP	Usnesením č. 20/2019/12 ze dne 17.9.2019 představenstvo DPP rozhodlo o uzavření změněné smluvní dokumentace potřebné k založení obchodní společnosti pro revitalizaci stanice metra Nádraží Holešovice (severní vestibul) a přilehlého okolí a uložilo předsedovi představenstva předložit dozorčí radě žádost o udělení souhlasu s uzavřením smluvní dokumentace dle parametrů uvedených v návrzích smluvní dokumentace.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
25.09.2019	Dozorčí rada DPP	Usnesením č. 9/2019/02 ze dne 25. 9. 2019 dozorčí rada DPP udělila souhlas s uzavřením změněné smluvní dokumentace potřebné k založení společného podniku.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
26.09.2019	Nabídka	Společnost Czech Property Investments, a.s. (dále jako „CPI“) dopisem ze dne 26. 9. 2019 adresovaným DPP, sdělila DPP, že je okamžitě připravena vstoupit do smluvních vztahů namísto společností Nové Holešovice Development, a.s., a současně je okamžitě připravena poskytnout DPP finanční plnění ve výši 100.000.000 Kč navíc nad plnění navrhované v dohodě o společném podniku se společností Nové Holešovice Development.	CPI	Tisk č. 530/2019/P
02.10.2019	Žádost o informace	Společnost CPI požádala o informace k založení společného podniku (akcionářská smlouva, stanovy, obchodní záměr atd.).	CPI	Zpráva EY z 8. 6. 2020 Tisk č. 448/2020/P
08.10.2019	Nabídka	CPI informovala DPP o vážném zájmu odkoupit od DPP předmětné pozemky v lokalitě Nové Holešovice.	CPI	Zpráva EY z 8. 6. 2020 Tisk č. 448/2020/P
18.10.2019	Právní stanovisko	Advokátní kancelář Fröhlich & Partners vydala právní stanovisko které shrnuje následovně: Samotné uzavření smlouvy ze strany DPP s partnerem (Nové Holešovice Development a.s.) společného podniku nepodléhá režimu zákona o zadávání veřejných zakázek (dále jen „ZZVZ“) a DPP může takovou smlouvu uzavřít mimo režim ZZVZ. Pro následný převod pozemků na společný podnik se ze strany DPP jedná o nakládání s majetkem DPP, které musí DPP uskutečnit v souladu s platnými právními předpisy (a to jak na úrovni evropského, tak národního práva), tedy především s ohledem na problematiku případných veřejných podpor a s péčí řádného hospodáře s důrazem na přiléhavé tržní stanovení kupní ceny převáděných pozemků ze strany DPP na společný podnik. Společnost Havel & Partners vypracovala právní posouzení souladu založení společného podniku Nádraží Holešovice s relevantními právními předpisy. Předmětem posouzení bylo zejména posouzení z pohledu: - Zákona o zadávání veřejných zakázek - Právní úpravy hospodářské soutěže - Obvyklost ujednání obsažených v plánované akcionářské smlouvě Závěry: - Dohoda o založení společného podniku mezi DPP a Nové Holešovice Development a.s. nepředstavuje zadání veřejné zakázky, ani koncese. - Akcionářská smlouva nepředstavuje zadání veřejné zakázky nebo koncese na stavební práce ze strany DPP. - Doporučuje, aby spojení bylo schválené ÚOHS, pro zajištění větší právní jistoty. - Z Akcionářské smlouvy a celkového nastavení Projektu vyplývá několik situací, které by potenciálně mohly zakládat veřejnou podporu. Tyto by bylo nezbytné blíže posoudit z hlediska právní regulace veřejných podpor, zejména pak tzv. principu soukromého investora. - Ujednání obsažená v Akcionářské smlouvě jsou obvyklými ustanoveními.	Fröhlich & Partners	Stanovisko Fröhlich Partners z 18. 10. 2019
20.10.2019	Právní stanovisko	Společnost Havel & Partners vypracovala právní posouzení souladu založení společného podniku Nádraží Holešovice s relevantními právními předpisy. Předmětem posouzení bylo zejména posouzení z pohledu: - Zákona o zadávání veřejných zakázek - Právní úpravy hospodářské soutěže - Obvyklost ujednání obsažených v plánované akcionářské smlouvě Závěry: - Dohoda o založení společného podniku mezi DPP a Nové Holešovice Development a.s. nepředstavuje zadání veřejné zakázky, ani koncese. - Akcionářská smlouva nepředstavuje zadání veřejné zakázky nebo koncese na stavební práce ze strany DPP. - Doporučuje, aby spojení bylo schválené ÚOHS, pro zajištění větší právní jistoty. - Z Akcionářské smlouvy a celkového nastavení Projektu vyplývá několik situací, které by potenciálně mohly zakládat veřejnou podporu. Tyto by bylo nezbytné blíže posoudit z hlediska právní regulace veřejných podpor, zejména pak tzv. principu soukromého investora. - Ujednání obsažená v Akcionářské smlouvě jsou obvyklými ustanoveními.	Havel & Partners	Tisk č. 448/2020/P Právní posouzení Havel & Partners z 20.10.2019
25.10.2019	DPP	DPP odmítlo poskytnout CPI informace ohledně založení společného podniku s Nové Holešovice Development. CPI se následně odvolalo proti rozhodnutí o zamítnutí poskytnutí informací. Argumentem CPI bylo nedostatečné zdůvodnění rozhodnutí.	CPI	Zpráva EY z 8. 6. 2020 Tisk č. 448/2020/P
17.12.2019	Představenstvo DPP	Usnesením č. 26/2019/5 ze dne 17.12.2019 představenstvo DPP vzalo na vědomí souhrnnou zprávu k založení společného podniku pro revitalizaci severního vestibulu stanice metra Nádraží Holešovice se soukromým investorem, jejíž součástí byla též upravená Smluvní dokumentace a Posouzení ekonomické výhodnosti projektu od společnosti Deloitte (příloha nebyla součástí námi obdržené dokumentace).	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP Tisk č. 530/2019/P

Datum	Kategorie	Popis	Protistrany	Zdroj informací (popisu)
21.01.2020	Personální	Matej Augustín začal působit na pozici ekonomického ředitele DPP. V pozici vystřídal Petera Hlaváče.	Matej Augustín Peter Hlaváč	Přehled osob DPP
31.03.2020	UOHS	ÚOHS rozhodnutím ze dne 31. 3. 2020 zamítl návrh navrhovatele CPI, kterým se navrhovatel domáhal přezkoumání postupu DPP v souvislosti se založením Společného podniku se soukromým investorem v podobě akciové společnosti z hlediska zákona o zadávání veřejných zakázek.	CPI	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP Rozhodnutí ÚOHS č.j. ÚOHS-09876/2020/322/LKa/Pje
17.04.2020	Žádost o úplatek	Člen dozorčí rady DPP Petr Hlubuček a ekonomický ředitel DPP Matej Augustín měli dne 17. 4. 2020 skrze prostředníka Martina Dvořáka (bývalý předseda představenstva DPP) požadovat po Serge Borensteinovi, představiteli společnosti Nové Holešovice Development úplatek ve výši 5 mil. Kč za to, že nebudou projekt blokovat.		Aktualne.cz ³¹
21.04.2020	Představenstvo DPP	Změněná smluvní dokumentace byla předložena k projednání představenstvem DPP dne 21. 4. 2020 č. tisku 176/2020/P. Představenstvo DPP následně rozhodlo, že s ohledem na pochybnosti ekonomického ředitele Mateje Augustína ohledně dostatečnosti posouzení nabídky CPI ze dne 26.9.2019 vstoupit do smluvních vztahů namísto společnosti Nové Holešovice Development, a.s. (dále jen „NHD“) bude projednání bodu přerušeno. Zároveň představenstvo uložilo ekonomickému řediteli neprodleně zpracovat ekonomickou analýzu nabídky CPI a předložit ji na příští zasedání představenstva DPP.	CPI NHD DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
22.04.2020	ÚOHS	ÚOHS ve svém stanovisku ze dne 22. 4. 2020 ve věci transakce NHD a DPP dospěl k závěru, že se v dané věci nebude jednat o spojování soutěžitelů z důvodu nenaplnění obrátových kritérií dle § 13 ZOHS současně uvedl, že bude potřeba znovu prověřit, zda stále platí, že NHD nenaplnuje obrátové kritérium ve smyslu zákona podle účetní závěrky za rok 2019. Nelze však vyloučit, že NHD by mohlo naplňovat obrátová kritéria na základě konsolidace s ovládající osobou (skupinou Karlín Group).	ÚOHS NHD	Vyjádření ÚOHS č.j. ÚOHS-11972/2020/840/Jm Interní audit č. 900300/15/2022
15.05.2020	Nabídka	CPI zaslalo DPP konkretizovanou nabídku spolupráce při realizaci projektu modernizace a revitalizace stanice metra Nádraží Holešovice a jejího okolí. Následně 22. 5. 2020 byla tato nabídka aktualizována a doplněna.	CPI DPP	Zpráva EY z 8. 6. 2020 Tisk č. 448/2020/P
22.05.2020	Nabídka	Dne 22. 5. 2020 předložila společnost CPI společnosti DPP nabídku na spolupráci při realizaci projektu modernizace a revitalizace stanice metra Nádraží Holešovice a jejího okolí, která byla platná do 31. 5. 2020 s následným prodloužením platnosti, a to s těmito základními parametry: - omezení projektu na pozemky ve vylučném vlastnictví DPP s maximální HPP 70.000 m ² - cena pozemků DPP 6.500 Kč/m ² HPP, - bezpodmínečná platba ve prospěch DPP při založení společného podniku ve výši 100.000.000,- Kč, - nižší úročení akcionářských zápůjček ze strany CPI, - prodloužení harmonogramu projektu o 2 roky.	CPI DPP	Tisk č. 448/2020/P
08.06.2020	Ekonomická studie	Z ekonomické analýzy společnosti Ernst & Young, s.r.o. (dále jen „EY“) ze dne 8. 6. 2020 k nabídkám NHD a CPI, kterou si nechal následně zpracovat DPP, s určitými výhradami vyplynulo, že nabídka CPI může být pro DPP výhodnější, než nabídka od NHD. Analýza EY uvádí že: „Z finančně-ekonomického pohledu na základě parametrů, předpokladů a limitací uvedených dále v této Zprávě, je úvodní nabídka CPI PG pro DPP výhodnější, než stávající nabídka od společnosti NHD, a to v případě realizace částečného či plného zastavení pozemku. Nabídka CPI PG dále zajišťuje finanční příjem pro DPP i v případě, kdyby nedošlo k získání stavebního povolení na úvodní část projektu v dohodnuté lhůtě, tedy do roku 2025. Nabídku CPI PG je zároveň pro DPP výhodnější i v případě, že CPI PG pro kupní cenu pozemků uvažuje HPP ve výši 30 tis. m ² (ve srovnání se situací, kdy NHD odkoupí pozemky při HPP 87 tis. m ²).“	EY	Zpráva EY z 8. 6. 2020 Tisk č. 448/2020/P
16.10.2020	Nabídka	Dopisem ze dne 16. 10. 2020 předložily skupiny CPI a Karlín Group společnou nabídku realizace projektu, následně upravenou ještě dne 9. 11. 2020 a 24. 11. 2020, která vychází z podmínek již dojednaných s NHD s tím, že vedle stávajících akcionářů NHD, kterými ke dni 10. 12. 2019 byly KARLÍN GROUP SEVEN s. r. o., později přejmenovaná na HOLEŠOVICE ASSETS s.r.o. (IČ 063 40571) a pan Serge Leon J. Borenstein, by do NHD jako akcionář s 50% akcií vstoupila CPI přímo nebo prostřednictvím SPV s tím, že počítá s garancemi a se zajištěním financování ze strany mateřských či dceřiných společností CPI. Vstup CPI by byl nejprve prověřen ÚOHS z hlediska pravidel pro spojování soutěžitelů. Současně navrhované znění akcionářské smlouvy předpokládá možnost, aby CPI získalo plné ovládání NHD ještě před vydáním prvního stavebního povolení.	Holešovice Assets CPI	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP Dopis od CPI a Karlín Group z 16.10.2020
09.11.2020	Nabídka	Dopisem ze dne 9. 11. 2020 CPI a Karlín Group sdělily, že potvrzují ochotu upravit nabídku v některých bodech a to zejména (i) výše zálohy kupní ceny a (ii) úročení akcionářských zápůjček.	CPI KG	Dopis od CPI a Karlín Group z 9.11.2020
09.11.2020	Nabídka	Dopisem ze dne 9. 11. 2020 CPI sdělila DPP, že parametry nabídky CPI ze dne 22. 5. 2020 (samostatná nabídka) jsou ze strany CPI již nerealizovatelné, a to s ohledem na změnu územní studie týkající se dané lokality, v důsledku které se sníží celková HPP na pozemcích DPP a vzhledem k negativním dopadům pandemie koronaviru na nemovitostní trh.		Tisk č. 448/2020/P
24.11.2020	Nabídka	Dne 24. 10. 2020 předložily CPI a Karlín Group konsolidovanou nabídku s úpravami, jak vyplynuly z diskuzí s DPP. nabídka vychází z podmínek upravených v návrhu akcionářské dohody distribuované stranám 4. 4. 2020 s některými uvedenými změnami.		Dopis od CPI a Karlín Group z 24. 11. 2020
03.12.2020	Posouzení Fröhlich & Partners	Ke dni 3. 12. 2020 advokátní kancelář Fröhlich & Partners vydala Memorandum k otázkám spojeným se založením společného podniku za účelem revitalizace Nádraží Holešovice ve kterém své závěry shrnuje následovně:	Fröhlich & Partners	Tisk č. 448/2020/P

³¹ <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/scheinherr-policie-podani/r~7599270af20c11ecbe29ac1f6b220ee8/>

Datum	Kategorie	Popis	Protistrany	Zdroj informací (popisu)
		- Neakceptací nabídky CPI ze dne 22. 5. 2020, a případným následným uzavřením smlouvy s NHD za nových podmínek (jejichž součástí nebude nepodmíněná platba 100.000.000,- Kč ve prospěch DPP), k jednání v rozporu s pravidly péče řádného hospodáře ze strany členů představenstva DPP nedojde. - Uvedený návrh akcionářské smlouvy může otevírat prostor pro manipulaci s vymezením Finální zastavitelné plochy tak, aby do projektu byly zahrnuty pouze ty části pozemků DPP, kde bude povolena výstavba a tedy tak, aby společný podnik byl povinen platit DPP za převod pozemků sníženou kupní cenu		
08.12.2020	Právní stanovisko Císař, Češka, Smutný	Ke dni 8. 12. 2020 připravila advokátní kancelář CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s. r. o. Manažerské shrnutí k právnímu posouzení aktuálního návrhu dokumentace ke vstupu do joint-venture ohledně rozvoje území v okolí stanice metra Nádraží Holešovice. V dokumentu se uvádí, že advokátní kancelář: - Doporučuje navrhnout ještě před schválením smluvní dokumentace ze strany DPP úpravu smluvní dokumentace tak, aby byly tyto v souladu s veškerými odůvodněnými zájmy a cíli DPP. - Doporučuje, aby před založením společného podniku byla tato skutečnost notifikována ÚOHS jako návrh povolení spojení v rámci zjednodušené notifikace.	CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s. r. o.	Tisk č. 448/2020/P
10.12.2020	Porovnání ekonomické výhodnosti Deloitte	Porovnání základních komerčních parametrů účasti DPP ve společném podniku v rámci projektu modernizace a revitalizace metra Nádraží Holešovice za upravených podmínek ve srovnání s podmínkami, o kterých strany plánovaného společného podniku jednaly již v průběhu roku 2019.	Deloitte	Tisk č. 448/2020/P
15.12.2020	Představenstvo DPP	Usnesením č. 27/2020/14 ze dne 15. 12. 2020 představenstvo DPP vzalo na vědomí smluvní dokumentaci k založení společného podniku s NHD a uložilo generálnímu řediteli a ekonomickému řediteli projednat s NHD navrhované změny smluvní dokumentace vycházející z právních posouzení. Současně bylo zrušeno usnesení představenstva č. 20/2019/12 ze dne 17. 9. 2019, kterým představenstvo DPP rozhodlo o uzavření smluvní dokumentace v tehdejší znění.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP Tisk č. 448/2020/P
01.06.2021	Jednání	V souladu s usnesením představenstva DPP probíhala v průběhu prvního pololetí 2021 jednání s NHD, na základě kterých bylo dosaženo změn ve smluvní dokumentaci, které reflektují doporučení právních poradců z prosince 2020.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
01.06.2021	Znalecký posudek	Pozemky DPP o celkové evidované výměře 7.704 m ² byly ohodnoceny znaleckým posudkem vypracovaným znaleckým ústavem EQUITA Consulting s.r.o., č. N44335/21 ze dne 1. 6. 2021 na hodnotu 173.000.000 Kč.	EQUITA	Tisk č. 86/2021/DR
06.08.2021	DPP	Dne 6. 8. 2021 byla smluvní dokumentace postoupena do interního připomínkového řízení. Z interního připomínkového řízení vzešly připomínky, které byly vypořádány na jednání se zástupci DPP dne 16. 8. 2021.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
17.08.2021	Představenstvo DPP	Usnesením č. 293/2021/2 ze dne 17.8.2021 představenstvo DPP vzalo na vědomí aktuální návrh změn smluvní dokumentace k založení obchodní společnosti pro revitalizaci stanice metra Nádraží Holešovice a přilehlého okolí s NHD a uložilo generálnímu řediteli a ekonomickému řediteli projednat s NHD navrhované změny smluvní dokumentace a předložit představenstvu bez zbytečného odkladu finální verzi smluvní dokumentace.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
18.08.2021	Dohoda	Ve dnech 18. – 19. 8. 2021 byly navrhované změny projednány s Investorem a došlo k dohodě o finálním znění smluvní dokumentace, která byla předložena představenstvu ke schválení.	DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
20.08.2021	Ekonomická studie	Ekonomická výhodnost projektu byla dále předmětem posouzení společnosti Deloitte Advisory s. r. o., která předložila v této souvislosti DPP Ekonomickou studii v rámci Společného podniku pro developerské záměry v okolí stanice metra Nádraží Holešovice (na základě Akcionářské smlouvy ve znění ze dne 30. 6. 2021).	Deloitte	Tisk č. 86/2021/DR
25.08.2021	Představenstvo DPP	Usnesením představenstva DPP č. 16/2021/1 ze dne 25.8.2021 představenstvo DPP: - schválilo změn smluvní dokumentaci k založení společného podniku se společností NHD s obchodním názvem Nové Holešovice, a.s. - pověřilo podpisem akcionářské smlouvy předsedu a místopředsedu představenstva DPP k založení obchodní společnosti Nové Holešovice a.s. - vyslovilo souhlas s tím, aby prvním členem představenstva zakládané obchodní společnosti Nové Holešovice, a. s. byl Matej Augustín (za DPP). - požádalo dozorčí radu o udělení souhlasu se založením společného podniku se společností NHD s obchodním názvem Nové Holešovice, a.s. a s volbou Mateje Augustina, jako člena představenstva zakládané obchodní společnosti Nové Holešovice, a.s.	NHD	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
01.09.2021	Dozorčí rada DPP	Usnesením č. 7/2021/2 ze dne 1.9.2021 dozorčí rada DPP udělila představenstvu DPP souhlas s uzavřením akcionářské smlouvy a stanov, potřebných k založení společného podniku s obchodní firmou Nové Holešovice, a. s. se společností NHD, zahrnující prodej pozemků, a také souhlas s volbou Mateje Augustina, jako člena představenstva zakládané obchodní společnosti Nové Holešovice, a. s.	Nové Holešovice NHD	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP Usnesení DR č. 7/2021/2
07.09.2021	Založení Nové Holešovice, a.s.	DPP a NHD přijímají stanovy a zakládají společnost Nové Holešovice, a.s.	Nové Holešovice NHD DPP	Notářský zápis Jana Krůty z 7.9.2021 Znění Akcionářské smlouvy z 7.9.2021
16.09.2021	Ekonomická studie	Ekonomická studie v rámci společného podniku pro developerské záměry v okolí stanice metra Nádraží Holešovice.	Deloitte	Ekonomická studie Deloitte z 16.9.2021
10.02.2022	ÚOHS	Sdělení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže: Úřad uzavírá, že společnost Nové Holešovice, v níž v důsledku předmětné transakce mají získat možnost společné kontroly společnosti DPP, HA a CPI, nebude plně funkčním soutěžitelem a předmětná transakce proto nebude spojením soutěžitelů ve smyslu § 12 odst. 5 zákona.	ÚOHS	Sdělení ÚOHS č.j. ÚOHS-05235/2022/873
08.04.2022	Evropská komise	Sdělení ředitele generálního ředitelství pro hospodářskou soutěž Evropské komise se sídlem v Bruselu ze dne 08.04.2022: Podle sdělení ředitele generálního ředitelství pro hospodářskou soutěž Evropské komise se akvizice společnosti Nové Holešovice a.s. (společný podnik) společnostmi DPP, CPI a Holešovice Assets s.r.o., nezdá jako taková, která představuje spojení ve smyslu čl. 3 odst. 4 Rady	Evropská komise	Dopis od Evropské komise z 8.4.2022

Datum	Kategorie	Popis	Protistrany	Zdroj informací (popisu)
15.06.2022	Policie	Nařízení (ES) 139/2004 (nařízení o spojování), protože Nové Holešovice netvoří plně funkční společný podnik. Neexistuje tedy žádná oznamovací povinnost transakce podle nařízení o spojování. Dne 15. 6. 2022 spustila Národní centrála proti organizovanému zločinu hromadný zásah na MHMP, DPP, sídle VZP a více než deseti dalších místech známý jako „Akce Dozimetr“. Podle informací uveřejněných v médiích měla skupina mimo jiné ovlivňovat zakázky v DPP včetně zakázek pro společnost Xanthus. Mezi zadrženými byl také Matej Augustín, ekonomický ředitel DPP, či [redacted] vedou odboru Právní DPP [redacted]	MHMP, DPP, VZP	Média
28.06.2022	Představenstvo DPP	Usnesením představenstva DPP č. 15/2022/4.1 ze dne 28.6.2022 představenstvo: a) Rozhodlo o výkonu práv akcionáře na valné hromadě společnosti Nové Holešovice, a.s., jehož obsahem bude: - odvolání Ing. Petra Witowského z dozorčí rady společnosti Nové Holešovice, a.s. - volba Ing. Marka Kopřivy do dozorčí rady společnosti Nové Holešovice, a.s. a zároveň do funkce předsedy dozorčí rady - odvolání Mgr. Mateje Augustína z představenstva společnosti Nové Holešovice, a.s. - volba Ing. Petra Witowského do představenstva společnosti Nové Holešovice, a.s., a to zároveň do funkce místopředsedy představenstva, a to pod podmínkou udělení souhlasu dozorčí rady DPP b) Odvolalo zmocnění zaměstnance DPP Dalibora Kučery k zastupování DPP při výkonu funkce člena dozorčí rady společnosti Nové Holešovice, a.s. c) Udělilo zmocnění Markovi Polickému, zaměstnanci DPP, aby zastupoval DPP při výkonu funkce člena dozorčí rady společnosti Nové Holešovice, a.s.	Nové Holešovice DPP	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
28.06.2022	Dozorčí rada DPP	Usnesením DPP č. 8/2022/1 ze dne 28.6.2022 dozorčí rada DPP udělila představenstvu DPP souhlas s rozhodnutím představenstva DPP o odvolání Mateje Augustína z představenstva společnosti Nové Holešovice, a.s. a volbou Petra Witowského do představenstva společnosti Nové Holešovice, a.s., a to zároveň do funkce místopředsedy představenstva	Matej Augustín Petr Witowski	Shrnutí rozhodnutí orgánů DPP
01.07.2022	Interní audit	Dne 1. 7. 2022 byl na základě mimořádně doplněného plánu zahájen audit č. 900300/15/2022 s názvem „Prověření obchodního projektu Nové Holešovice“ (dále jako „audit Nové Holešovice“).	Interní audit	Interní audit č. 900300/15/2022
31.08.2022	Interní audit	Dne 31. 8. 2022 dokončil interní audit DPP návrh zprávy auditu Nové Holešovice. Interní audit nečinil žádná zjištění v oblastech: - Zmapování smluvních vztahů, které se vztáží k projektu, kdy bude posuzována platnost a závaznost pro DP, rozhodnutí o vzniku projektu - Posouzení souladu s příslušnými zákony (zákon o zadávání veřejných zakázek, občanský zákoník, zákon o koncesích atd.) - Zmapování a posouzení znaleckých posudků, právních a ekonomických analýz s důrazem na náklady s nimi spojené ve srovnání s uvažovaným přínosem projektu, manažerská rozhodnutí, činěná na základě těchto analýz. Interní audit učinil následující zjištění v oblasti „Přehled kontrolních mechanismů majících zajistit ochranu zájmů DP v projektech, měřitelnost stanovených kritérií úspěšnosti projektu“: - Riziko vzniku nedostatečné ekonomické kontroly (projektového controllingu) při řízení společného podniku ze strany DP - Riziko neplnění lhůt k uplatnění práv nebo plnění povinností stanovených v Akcionářské smlouvě	Interní audit	Interní audit č. 900300/15/2022

4.4 Ekonomické posouzení

4.4.1 Posouzení aktuálního stavu projektu společného podniku Nové Holešovice, a.s.

Dokumentace

- 4.4.1.1 K posouzení ekonomické stránky společného projektu DPP a společnosti NHD, pro který byla založena nová společná společnost Nové Holešovice, a.s. (dále také jako „Nové Holešovice“), nám byly poskytnuty smlouvy, vypracované znalecké posudky a ekonomické studie, které slouží jako podkladové materiály k přijímání rozhodnutí ohledně projektu z ekonomického hlediska.
- 4.4.1.2 Pro zhodnocení ekonomické stránky projektu byla přezkoumána především „Ekonomická studie v rámci společného podniku pro developerské záměry v okolí stanice metra Nádraží Holešovice“ společnosti Deloitte ze dne 16. 9. 2021 (dále jen „Ekonomická studie“) a znalecký posudek č. N44335/21 vypracovaný znaleckou kanceláří EQUITA Consulting s.r.o. (dále jen „Equita“) ze dne 26. 4. 2021 (dále jen „ZP EQUITA 2021“).

Hodnota Pozemků Holešovice

- 4.4.1.3 ZP EQUITA 2021 se zabýval stanovením hodnoty pozemků 133/1, 133/20 a 160/2 v katastrálním území Holešovice (území hlavního města Prahy) ve vlastnictví DPP (dále jen „Pozemky Holešovice“). Znalecká kancelář stanovila hodnotu Pozemků Holešovice k datu 26. 4. 2021. Tyto Pozemky Holešovice zabírají přibližně 50 % plochy v rámci územní výstavby budov C.III-1 a C.III-2 projektu dle územní studie Holešovice-Bubny-Zátory.
- 4.4.1.4 Pozemky Holešovice byly oceněny reziduální metodou na základě teoretického rozpočtu výstavby dle projektu, který znalecká kancelář sestavila. Pro výpočet byly použity následující předpokládané rozměry:

Druh	C.III-1	C.III-2
Bydlení	27 500	0
Administrativní	14 600	11 900
Obchodní	5 100	1 600
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace	0	1 500
Celková nadzemní čistá podlažní plocha	47 200	15 000
Celková podzemní čistá podlažní plocha	13 300	4 119
Parkovací stání	601	137
Celková čistá podlažní plocha	60 500	19 119

Zdroj: Znalecký posudek č. N44335/21 od EQUITA Consulting s.r.o., vlastní zpracování

- 4.4.1.5 Tyto rozměry agregátně odpovídají předepsaným normám územní studie. Individuálně má budova C.III-1 příliš vysoké zastoupení bytové výstavby, avšak údaje územní studie nejsou závazné a finální rozdělení využitelnosti zastavitelné plochy záleží primárně na aktualizaci územního plánu.
- 4.4.1.6 V rámci tohoto ekonomického posouzení došlo k ověření výsledné hodnoty Pozemků Holešovice pomocí přezkoumání postupu a použitých vstupních dat. Následující tabulka zobrazuje plánované náklady na development teoretické výstavby pro výpočet hodnoty Pozemků Holešovice:

Druh	Náklad
Rezidenční (Kč/ČPP)	40 000
Administrativní (Kč/ČPP)	35 000
Obchodní (Kč/ČPP)	35 000
Podzemní (Kč/m ²)	22 000
Venkovní úpravy, IS a vyvolané investice (% ze stavebních nákladů)	4,00 %
Vedlejší a investiční náklady (% ze stavebních nákladů)	18,00 %
Zisk investora (% z celkových výnosů)	18,00 %
Náklady spojené s prodejem (% z celkových výnosů)	4,00 %

Zdroj: Znalecký posudek č. N44335/21 od EQUITA Consulting s.r.o., vlastní zpracování

- 4.4.1.7 Použité stavební nákladové vstupy považujeme z hlediska data vypracování ZP EQUITA 2021 za vyšší, avšak stále odpovídající horní hranici tržního pásma. K ověření stavebních nákladů došlo prostřednictvím Jednotné klasifikace stavebních objektů (dále jako „JKSO“)³². Při průměrném nákladu na obytnou výstavu 1 m³ obestavěného prostoru ve výši 6.348 Kč a výšce 1 patra 3,5 m odpovídají náklady na výstavbu 1 m² okolo 26 tis. Kč. Jelikož není znám druh konstrukce, mohou se ceny od průměru lišit v rozmezí do 10 % až 20 %. Cena za podzemní část stavby je z důvodu nižšího standardu nižší. Stanovené náklady za podzemní plochy přibližně odpovídají tržním hodnotám. Přepočtené z hrubé podlažní plochy na čistou podlažní plochu bývá v běžné praxi okolo 20 % (31 tis. Kč) pro komerční prostory, a může být i 30 % (34 tis. Kč) pro rezidenční prostory. Při zohlednění těchto přepočtů odpovídají stavební náklady přibližně podmínkám běžným na trhu. Vyšší jednotkové stavební náklady v ZP EQUITA 2021 oproti hodnotám z JKSO mohou být vysvětleny nejen typem konstrukce, ale také zahrnutím určité skryté rezervy do jednotkových cen. Rezerva je běžnou součástí stavebních rozpočtů a výpočtů reziduální hodnoty pozemků, ale ve ZP EQUITA 2021 se samostatně nezohledňuje.
- 4.4.1.8 Další položky stavebních nákladů, uvedené v procentuální výši, nejsou ve ZP EQUITA 2021 nijak blíže popsány nebo specifikovány, a nelze tedy detailně přezkoumat, zda jejich výše odpovídá běžným hodnotám na trhu. Lze pouze konstatovat, že jejich souhrnné zastoupení v rozpočtu stavby přibližně odpovídá běžně používaným podmínkám na trhu. Naopak výnosové vstupy se pohybují spíše na dolní hranici standardních tržních cen za jednotku, viz tabulku níže:

Druh	Výnos
Bytové jednotky (Kč/ČPP)	105 000
Sklepy (Kč/ČPP)	50 000
Garážové stání (Kč/ČPP)	400 000
Administrativní (EUR/m ² /měsíc)	15,00
Obchodní (EUR/m ² /měsíc)	18,00
Parkovací stání (EUR/stání/měsíc)	100
SŽDC (EUR/m ² /měsíc)	7,50

Zdroj: Znalecký posudek č. N44335/21 od EQUITA Consulting s.r.o., vlastní zpracování

- 4.4.1.9 Výnosové vstupy rezidenčních jednotek byly přezkoumány pomocí tržních reportů Deloitte Develop Index³³ a tiskových zpráv developerských společností Skanska, Central Group a Trigema³⁴. Komerční výnosové vstupy byly prověřeny přes příslušné reporty realitních poradenských společností, a to především CBRE³⁵ a Cushman & Wakefield³⁶. Na základě výše přezkoumaných vstupů byla vypočtena reziduální hodnota pozemku:

Druh	C.III-1	C.III-2
Celkové diskontované výnosy	3 585 057 242	926 010 487
Celkové diskontované náklady	2 615 267 964	727 482 719
Diskontovaný zisk investora	569 935 400	152 267 892
Reziduální hodnota pozemku	399 900 000	46 300 000
Výměra pozemku	8 072	2 620
Cena za m ²	49 500	17 700

Zdroj: Znalecký posudek č. N44335/21 od EQUITA Consulting s.r.o., vlastní zpracování

- 4.4.1.10 Následující tabulka zobrazuje souhrn všech výpočtů hodnot Pozemků Holešovice (v Kč):

Číslo parcely	Výměra parcely	Funkční část	Výměra	Hodnota za m ²	Hodnota části parcely	Hodnota parcely
133/1	5 884	část ulice Partyzánská	48	3 500	168 000	156 399 100
133/1		část C.III-1	2 800	49 500	138 600 000	

³² https://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html

³³ <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>

³⁴ <https://www.central-group.cz/pagen.aspx?page=tz-20210422&jv=1>

³⁵ <https://www.cbre.cz/pruzkumy-a-analyzy#sort=%40publishdate%20descending&numberOfResults=9>

³⁶ <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights>

Číslo parcely	Výměra parcely	Funkční část	Výměra	Hodnota za m ²	Hodnota části parcely	Hodnota parcely
133/1	1 041	část C.III-2	193	17 700	3 416 100	12 431 300
133/1		Část N05	2 843	5 000	14 215 000	
133/20		část C.III-2	569	17 700	10 071 300	
133/20		Část N05	472	5 000	2 360 000	
160/2	779	Část N05	779	5 000	3 895 000	3 895 000
Celkem	7 704		7 704	22 420	172 725 400	172 725 400

Zdroj: Znalecký posudek č. N44335/21 od EQUITA Consulting s.r.o., vlastní zpracování

- 4.4.1.11 ZP EQUITA 2021 stanovil hodnotu Pozemků Holešovice ve výši 172 725 tis. Kč, v přepočtu průměrně na 22 420 Kč/m².
- 4.4.1.12 K ověření výsledné hodnoty bylo z naší strany provedeno šetření realizovaných prodejů a nabídek obdobných pozemků. Jedná se pouze o hrubý odhad tržních cen pozemků v okolí Pozemků Holešovice. U realizovaných transakcí se jedná o zaplacenou cenu, která se může od tržní hodnoty lišit z důvodů specifických pro danou transakci. Výslednou hodnotu Pozemků Holešovice lze považovat za tržní k datu ocenění:

Lokalita	Zdroj	Datum	Původní cena za m ²	Cena za m ² k datu ocenění ³⁷	Cena za m ² v roce 2023
Varhulíkové, Praha 7 - Holešovice	Nabídka	31.08.2023	30 159	19 883	30 159
Partyzánská, Praha 7 – Holešovice	Realizovaná transakce	07.04.2020	9 603	11 960	18 125
Jateční, Praha 7 – Holešovice	Realizovaná transakce	23.04.2021	35 372	35 372	53 603
Jateční, Praha 7 – Holešovice	Realizovaná transakce	23.03.2020	28 958	36 067	54 656
Jankovova, Praha 7 - Holešovice	Realizovaná transakce	05.12.2019	10 217	13 146	19 922
Medián				19 883	30 159
Průměr				23 286	35 293

Zdroj: Katastr nemovitostí, sreality.cz, vlastní výpočty

- 4.4.1.13 Zpracovaný ZP EQUITA 2021 ve většině aspektů odpovídá běžně používaným postupům v praxi. ZP EQUITA 2021 obsahuje některé dílčí nedostatky, především co se týče nedostatečně popsanych a specifikovaných položek výpočtu, které neumožňují jeho kompletní přezkoumatelnost. Dále posudek neuvažuje žádné náklady financování. Je běžnou praxí, že nemovitostní projekty se aspoň z části financují pomocí úvěru. Nakonec v rámci výpočtu současné hodnoty pozemků byly použity dvě diskontní sazby, které při přepočtu tržní hodnoty pozemku v době dokončení projektu na současnou hodnotu způsobují vyšší snížení hodnoty výnosů než nákladů a tím se systematicky snižuje hodnota pozemků.
- 4.4.1.14 Pro ověření daných nedostatků ZP EQUITA 2021 jsme provedli dílčí výpočty vyčíslení finančních nákladů a diskontování. Pro výpočet finančních nákladů je třeba stanovit úrokovou míru, výši úvěru a dobu čerpání. Úroková míra byla sestavena z 3M PRIBOR predikce pro rok 2024 ve výši 2,1 %³⁸, jelikož většina financování bude třeba až ve fázi výstavby projektu a běžné marže ve výši 3 % dle TREND reportu³⁹. Úvěrový rámec byl stanoven na 70 % LTV⁴⁰ stavebních nákladů. Podle plánu by celý projekt měl trvat přibližně 10 let se 3 roky ve fázi výstavby. Z těchto důvodů byly stanoveny finanční náklady ve výši 14 % ze stavebních nákladů. Pro C.III-1 by to znamenalo dodatečných 387 mil. Kč a pro C.III-2 dodatečných 109 mil. Kč nákladů. Hodnota pozemků k C.III-1 by následně byla 744 mil. Kč a pozemků C.III-2 104 mil. Kč.
- 4.4.1.15 Ve ZP EQUITA 2021 byla pro výnosy použita diskontní míra pomocí CAPM modelu ve výši 6,48 %. Pro ověření této míry byla sestavena jednotná diskontní míra pro výnosy i náklady ve výši 6,24 % stanovená pomocí průměru rezidenčního a komerčního nemovitostního yieldu ve výši 4,24 % (více viz text níže), váženého podílem výnosů z rezidenční a komerční části projektu a 2 % rizikovou přírůžkou. Principem diskontní míry je zohlednit náklady ušlé příležitosti, které investor obětuje vložením

³⁷ Ceny byly přepočítány na cenu k datu ocenění 21. 4. 2021 pomocí HB indexu cen pozemků (<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-ceny-bytu-a-domu-ve-2-ctvrtlet/>)

³⁸ https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Odborne-vyzkumy_2021-05_51-Kolokvium-setreni-prognoz-makroekonomickeho-vyvoje-CR-2021-2024.pdf

³⁹ <https://artn.cz/wp-content/uploads/2020/03/TrendReport-2021.pdf>

⁴⁰ Označení maximálního úvěrového rámce ve vztahu k hodnotě developmentu, většinou se odvíjí od celkových stavebních nákladů (zkratka angl. Loan To Value)

peněžních prostředků do dané investice místo jiných investic. Proto bude požadovat, aby mu daná investice přinesla minimálně výnos ve výši výnosů obdobných aktiv na trhu. Kvůli tomu se přikláníme k diskontování pomocí aktuálních výnosností nemovitostí (yieldů). Při diskontování hodnoty pozemků po plánovanou dobu 10 let dostaneme současnou hodnotu všech pozemků C.III-1 ve výši 389 mil. Kč a pro C.III-2 ve výši 54 mil. Kč. Jedná se tedy pouze o 1% rozdíl oproti hodnotě stanovené ZP EQUITA 2021.

- 4.4.1.16 Lze konstatovat, že případné změny ve zmíněných bodech mají omezený vliv na výslednou hodnotu Pozemků Holešovice. Prověřením ZP EQUITA 2021 se zabývala i část Ekonomické studie. Deloitte taktéž vyjádřil souhlas s malými výhradami s použitou metodou, vstupy a výslednou hodnotou.
- 4.4.1.17 S přihlédnutím na vývoj cen stavebních pozemků dle HB indexu⁴¹, který se od doby vypracování ZP EQUITA 2021 (duben 2021) k 30. 8. 2023 zvýšil o více než 51 %, se může cena Pozemků Holešovice v roce 2023 pohybovat ve výši okolo 34 000 Kč/m². Celková hodnota pozemků by pak v cenové úrovni roku 2023 odpovídala hodnotě okolo 260 mil. Kč.

Projekt Nové Holešovice

- 4.4.1.18 Samotným ekonomickým posouzením projektu výstavby budov C.III-1 a C.III-2 a s ním spojeným obchodním plánem společného podniku Nové Holešovice, a.s., se zabývala Ekonomická studie. Obchodní plán je jako příloha součástí Akcionářské smlouvy mezi DPP a NHD ze dne 21. 9. 2021 (dále jako „Akcionářská smlouva“), avšak bez kompletně vyplněných parametrů.
- 4.4.1.19 Ekonomická studie počítá se stejnými výměrami čisté podlažní plochy jako ZP EQUITA 2021, avšak bez přesného rozdělení na jednotlivé části dle využití.
- 4.4.1.20 Pro přezkoumání projektu a vyhodnocení jeho současného stavu jsme se převážně zaměřili na ověření vstupních parametrů pro výnosové a nákladové položky projektu (v Kč a v %):

Druh	Výnosové vstupy
Rezidenční část	
Prodejní ceny jednotek (Kč)	120 000
Parkovacích stání (Kč)	500 000
Komerční část – prodej	
Kancelářské prostory (EUR/m ²)	15,00
Obchodní prostor (EUR/m ²)	18,50
Parkovací stání (EUR/ks)	120,00
Komerční část – výnosy	
Kanceláře	5,00 %
Obchodní prostory	5,00 %
Parkovací stání	5,00 %

Zdroj: Ekonomická studie společnosti Deloitte ze dne 16. 9. 2021, vlastní zpracování

- 4.4.1.21 Cena za m² rezidenčních prostor byla ověřena na tržních reportech Deloitte Develop Index⁴² a tiskových zpráv developerských společností Skanska, Central Group a Trigema⁴³. Komerční výnosové vstupy byly ověřeny přes příslušné reporty realitních poradenských společností, a to především CBRE⁴⁴ a Cushman & Wakefield⁴⁵.
- 4.4.1.22 Na základě ověření lze konstatovat, že dané hodnoty vstupů odpovídají tržním podmínkám k datu vyhotovení Ekonomické studie (v mil. Kč):

Výnosy (mil. Kč)	2021	2023
Rezidenční	2 694	3 683
Výnosy z pronájmu komerčních prostor	122	146
Výnosy z odprodeje dokončených komerčních prostor	3 161	3 161

⁴¹ <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-ceny-bytu-a-domu-ve-2-ctvrtlet/>

⁴² <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>

⁴³ <https://www.central-group.cz/pagen.aspx?page=tz-20210422&jv=1>

⁴⁴ CBRE Czech Republic Retail, H1 2021, Snapshot, CBRE Czech Republic Office, H1 2021, Snapshot

⁴⁵ Cushman & Wakefield Retail Market Snapshot 2Q, Q3 2021 Czech Republic, Cushman & Wakefield Office Market Snapshot 2Q, Q3 2021 Czech Rep.

Celkem	5 976	6 990
---------------	--------------	--------------

Zdroj: Ekonomická studie společnosti Deloitte ze dne 16. 9. 2021, vlastní výpočty

- 4.4.1.23 Všechny výnosové položky byly přezkoumány a aktualizovány na aktuální hodnoty k 31. 8. 2023. Přezkoumání proběhlo průzkumem aktuálních nabídek na prodej rezidenčních novostaveb a komerční výnosové vstupy byly zjištěny znovu přes příslušné reporty realitních poradenských společností⁴⁶:

Bytové jednotky	Developer	Rok dokončení	Počet jednotek	Průměrná cena za m ² (Kč)
VIVUS Kolbenova II	VIVUS	2023	46	125 603
SOHO Holešovice Etapa 1	CRESCO	2023	148	167 462
Byty na Vackově	Metrostav Development	2024	232	147 338
Nová Waltrovka 1. etapa	PENTA	2024	78	174 140
Lihovar Smíchov	TRIGEMA	2023	246	187 098

Garáže	Developer	Rok dokončení		Průměrná cena (Kč)
VIVUS Kolbenova II	VIVUS	2023		460 000
SOHO Holešovice Etapa 1	CRESCO	2023		699 000
Byty na Vackově	Metrostav Development	2024		400 000
Nová Waltrovka 1. etapa	PENTA	2024		575 000
Lihovar Smíchov	TRIGEMA	2023		570 000
Kanceláře			Nájem za m ² (EUR)	Nájem za m ² (CZK)
Visionary			15,3	367
Argentinská Office Building			15,8	380
A7 Office Center			14,5	349
Office Gallery			14,5	349
Lighthouse Vltava Waterfront Tower			14,5	349
Port7			15,5-16,5	370-400
Obchodní			Nájem za m ² (EUR)	Nájem za m ² (CZK)
Arc House			20,8	499
Byty Dělnická			18,8	450
Prague Marina Nova			15,8-17,1	380-410
Argentinská Office Building			15,8	380
Lighthouse Watergront Towers			15,6	374
Parkování			Nájem za m ² (EUR)	Nájem za m ² (CZK)
Na Zatrance			146	3 500
Pod Havránkou			81	1 950
Menclova			125	3 000
Lindleyova			83	2 000
Chelčického			112	2 690

- 4.4.1.24 Hodnota komerčních prostor se nezměnila, jelikož navýšení hodnoty díky rostoucím nájmům bylo kompenzováno rostoucími yieldy⁴⁷:

Office	Q3/2021			Q2/2023		
	Prime yield	Prime rent		Prime yield	Prime rent	Average rent
CBRE	4,25%	22,50		5,00%	27,00	15,25
C&W	4,00%	22,00		5,25%	28,50	16,00
Retail	Prime yield	High street rent	Retail park rent	Prime yield	High street rent	Retail park rent
CBRE	4,25%	205,00	17,00	4,75%	190,00	17,00
C&W	4,75%	180,00		5,50%	225,00	

Zdroj: CBRE, Cushman & Wakefield, vlastní zpracování

⁴⁶ Především CBRE a Cushman & Wakefield, stejně jako výše v textu

⁴⁷ Yield se rozumí výnosnost nemovitosti, která se počítá vydělením ziskatelného nájemného cenou nemovitosti

- 4.4.1.25 Celkově se výnosy z projektu mohou v roce 2023 pohybovat na hranici 7 mld. Kč.
- 4.4.1.26 Následující tabulka zobrazuje výši nákladů projektu spojených se stavbou, které byly stanoveny v rámci Ekonomické studie (rok 2021) a jejich aktualizace k 31. 8. 2023 (v mil. Kč):

Náklady (mil. Kč)	2021	2023
Akviziční náklady	447	612
Příprava území	22	26
Stavební náklady	3 111	3 640
Ostatní stavební náklady	430	503
Vedlejší stavební náklady	451	502
Provize za zprostředkování prodeje a pronájmů	122	143
Celkové náklady	4 582	5 426

Zdroj: Ekonomická studie společnosti Deloitte ze dne 16. 9. 2021, vlastní výpočty

- 4.4.1.27 Akviziční náklady představují náklady na vykoupení pozemků, a to včetně Pozemků Holešovice ve vlastnictví DPP. K prověření ceny Pozemků Holešovice došlo v rámci přezkoumání ZP EQUITA 2021. Jelikož Pozemky Holešovice zabírají přibližně 50 % území, odpovídá cena za zbylé pozemky přibližně ceně za Pozemky Holešovice. Hodnota pozemků v roce 2023 se oproti datu vypracování Ekonomické studie zvýšila dle HB indexu stavebních pozemků o 37 %⁴⁸.
- 4.4.1.28 Příprava území se zabývá zemními pracemi, které jsou potřeba pro přípravu pozemků na stavbu. Příprava území odpovídá 0,5 % z celkových nákladů stavby, tudíž tato část nákladů není materiální. Stavební náklady a ostatní stavební náklady jsou jednoznačně nejvyšší položkou nákladů a dohromady tvoří přes 85 % celkových nákladů stavby. Představuje především náklady na materiál a práci na samotném staveništi. Stavební náklady byly zkontrolovány přes běžné ceny výstavby dle JKSO, viz text výše. Pro aktualizaci nákladů na přípravu území byla aplikována změna v indexu cen zemních prací ČSÚ mezi 3. čtvrtletím 2021 a 2. čtvrtletím 2023 ve výši 22 %⁴⁹. Stavební a ostatní stavební náklady byly navýšeny o změnu v indexu cen stavebních děl mezi 3. čtvrtletím 2021 a 2. čtvrtletím 2023 ve výši 17 %⁵⁰.
- 4.4.1.29 Vedlejší stavební náklady představují převážně náklady na architekty, projektový management nebo také malé development fee ve výši 1,4 % celkových stavebních nákladů, jelikož projekt by probíhal ve spolupráci s developery CPI a Karlín Group, kteří mají majetkové vazby na společnost NHD. Společnost CPI a Karlín Group zaslala DPP nabídku spolupráce na projektu společného podniku⁵¹. Celkově vedlejší stavební náklady zaujímají přibližně 10 % z celkových nákladů stavby. Tento poměr odpovídá běžnému zastoupení nákladů tohoto druhu na nákladech stavby. Provize za zprostředkování prodeje a pronájmů se odvíjí od výnosů projektu. Provize z prodeje rezidenčních jednotek byla stanovena ve výši 2 % z prodejní ceny, komerčních jednotek ve výši 1 % z prodejní ceny a provize za pronájem komerčních prostor ve výši 20 % z příjmu z jednorázově uzavřených nájemních smluv komerčních prostor. Výše těchto provizí odpovídá běžným podmínkám na trhu. U vedlejších stavebních nákladů došlo k navýšení nákladů jednotlivých činností podle indexu cen výrobců od ČSÚ. Mezi červencem 2021 a červencem 2023 došlo ke změně indexu výrobních cen architektonických a inženýrských služeb o 9,7 %, právních a účetních služeb taktéž o 9,7 % a reklamních služeb a průzkumu trhu o 22,7 %⁵². Jelikož se výpočet provizí odvíjí procentuálně od výše výnosů, byly zvýšeny náklady na provize úměrně navýšení výnosů. Celkové náklady na stavbu projektu se mohou v roce 2023 pohybovat okolo 5,4 mld. Kč.
- 4.4.1.30 Podmínky v oblasti financování se v mezidobí také výrazně změnily. V Ekonomické studii byla uvažována úroková sazba 2,93 %, složená z 6M PRIBOR a odhadnuté marže. Od doby zpracování Ekonomické studie došlo k výraznému nárůstu úrokových sazeb i k navýšení očekávání ohledně jejich úrovně do budoucna. Na základě aktuálních prognóz se dá očekávat výše úrokových sazeb 3M PRIBOR

⁴⁸ <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-2023-ceny-bytu-a-domu-ve-2-ctvrtlet/>

⁴⁹ <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2023>

⁵⁰ <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2023>

⁵¹ Společná nabídka spolupráce při realizaci projektu modernizace a revitalizace stanice metra Nádraží Holešovice a jejího okolí, ze dne 16. 10. 2020, předložena CPI a Karlín Group zástupcům DPP

⁵² <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/indexy-cen-vyrobcu-cervenec-2023>

pro období výstavby ve výši okolo 2,6 % (predikce MF ČR k roku 2026)⁵³ a marže běžné pro nemovitostní projekty, která se dle TREND reportu⁵⁴ pohybuje v rozmezí od 2,5 % do 3,5 % v závislosti na rizikovitosti projektu. Celkově by se tedy úroková sazba mohla pohybovat okolo 5,6 % (2,6 % + 3 % marže). Zároveň by navýšením nákladů na stavbu došlo i k navýšení úvěrového rámce bankovního i akcionářského úvěru. Tyto faktory dohromady mají potenciál navýšit očekávané náklady na financování z 320 mil. Kč na zhruba 535 mil. Kč.

- 4.4.1.31 Při započtení všech zvýšených výnosů i nákladů a při zachování stejné efektivní daňové sazby by se výsledný čistý zisk snížil z 944 mil. Kč na 905 mil. Kč:

Položky (mil. Kč)	2021	2023
Výnosy	5 976	6 990
Stavební náklady	4 582	5 426
Náklady na financování	320	535
Hrubý zisk	1 074	1 147
Čistý zisk	944	905

Zdroj: Ekonomická studie společnosti Deloitte ze dne 16. 9. 2021, vlastní výpočty

- 4.4.1.32 K vyčíslení současné hodnoty zisku z projektu byl v Analýze vypočtený zisk diskontován diskontní sazbou ve výši 8,6 %. Tuto sazbu jsme ověřili na tehdejších datech (k 31. 8. 2021) pomocí stanovení diskontní sazby na základě výnosnosti nemovitostí, tzn. yieldu. Jelikož se projekt skládá z rezidenční a komerční složky, byla diskontní sazba vypočtena z průměru rezidenčního a komerčního yieldu, váženého podíly výnosů z jednotlivých kategorií. Rezidenční yield byl pro danou lokalitu v roce 2021 stanoven ve výši 3,50 % na základě reportu Savills⁵⁵ a průzkumu Valuo⁵⁶. Komerční yield byl stanoven výše v textu v rámci výpočtu hodnoty komerční části projektu ve výši 5 %⁵⁷. Vážený průměr dle plánovaných výnosů vychází pro rok 2021 ve výši 4,32 %. K dané sazbě byla připočtena riziková přírážka ve výši 2 %. Celková diskontní sazba je uvažována ve výši 6,32 %. Analýza uvažuje se sazbou přibližně o 2 % vyšší, což by se dalo vysvětlit výpočtem sazby pomocí CAPM modelu, který bez úprav počítá výnosy pro plán v běžných cenách, zatímco plány nemovitostních projektů jsou počítány ve stálých cenách. Jelikož se jedná o pouze o teoretický plán projektu, jednotlivé výnosové a nákladové položky se v čase výstavby budou měnit.
- 4.4.1.33 Výsledná současná hodnota projektu dle Ekonomické studie byla vyčíslena ve výši 577 mil. Kč. Při použití diskontní míry 8,6 % a časové struktury (viz tabulku níže), stanovila Ekonomická studie čistý současný výnos DPP ve výši 346 mil. Kč. Mimo zisk z podílu na projektu má DPP inkasovat dále na základě Akcionářské smlouvy příplatek ke kupní ceně, příspěvek na rekonstrukci vestibulu metra a dále peníze na základě úpravy kupní ceny za pozemky v závislosti na územním rozhodnutí a s ním spojenými možnostmi velikosti výstavby:

Zisky DPP 2021 (mil. Kč)	Zisk	Rok zisku	Diskontní faktor	SH Zisku
Podíl na zisku projektu	236	2030	0,47	112
Příplatek ke kupní ceně	60	2022	0,92	55
Příspěvek na rekonstrukci	40	2029	0,51	21
Úprava kupní ceny na pozemky	35	2026	0,66	23
Prodej pozemků	206	2026	0,66	135
Celkem	577			346

Zdroj: Ekonomická studie společnosti Deloitte ze dne 16. 9. 2021, vlastní výpočty

- 4.4.1.34 Výpočty jsou pouze rámcové, jelikož přesný harmonogram jednotlivých akcí není definován. V Ekonomické studii se jedná pouze o odhad společnosti Deloitte, který není dopodrobna rozveden, a tak není možné ho přesně replikovat. Ekonomická studie také neuvažuje o očištění diskontní míry o inflaci,

⁵³ <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/setreni-prognoz-makroekonomického-vyvoje/2023/55-kolokvium--setreni-prognoz-makroekono-51468>

⁵⁴ <https://artn.cz/trend-report/tr-2023/>

⁵⁵ <https://pdf.euro.savills.co.uk/czech-republic/final-2021-q3-savills-mim-cz-investment-eng-final2.pdf>

⁵⁶ <https://blog.valuo.cz/ve-kterych-mestech-cr-se-vam-vyplati-investice-do-nemovitosti/>

⁵⁷ Stanoveno na základě reportů k obchodním a kancelářským prostorům nemovitostních poradenských společností CBRE a Cushman & Wakefield, stejně jako výše v textu (CBRE Czech Republic Retail, Q2, Q3 2021, Snapshot, CBRE Czech Republic Office Q2, Q3 2021, Snapshot; Cushman & Wakefield Retail Market Snapshot 2Q, Q3 2021 Czech Republic, Cushman & Wakefield Office Market Snapshot 2Q, Q3 2021 Czech Republic; PNB Paribas Real Estate At a glance 2. čtvrtletí 2021, Česká republika – Obchodní prostory)

což mírně podhodnocuje hodnotu projektu. Hodnota projektu by při diskontování diskontní mírou založenou na nemovitostních yieldech byla v roce 2021 téměř 385 mil. Kč. Dále v textu budeme pracovat s hodnotami diskontovanými diskontní mírou stanovenou na základě nemovitostních yieldů.

4.4.1.35 Výpočet aktualizované současné hodnoty v roce 2023 je vidět v tabulce níže:

Zisky DPP 2023	Zisk	Rok zisku	Diskontní faktor	SH Zisku
Podíl na zisku projektu	226	2032	0,52	118
Příplatek ke kupní ceně	60	2024	0,93	56
Příspěvek na rekonstrukci	40	2031	0,56	22
Úprava kupní ceny na pozemky	35	2028	0,68	24
Prodej pozemků	281	2028	0,68	192
Celkem	649			412

4.4.1.36 Jelikož nemáme informace o změně smluvní dokumentace, předpokládáme, že daný příplatek ke kupní ceně, příspěvek na rekonstrukci a úprava kupní ceny pozemků se nezměnily. Ke změně došlo u podílu na zisku z projektu dle výpočtů výše a na ceně Pozemků Holešovice dle indexu cen stavebních pozemků, viz text výše k akvizičním nákladům. Stejně tak nemáme informace o detailech časového posunu projektu, a proto jsme posunuli harmonogram všech událostí paušálně o 2 roky do budoucna. Diskontní míra byla navýšena na 6,95 % z důvodu růstu rezidenčního prime yieldu⁵⁸ i komerčního prime yieldu⁶⁰. Výsledná čistá současná hodnota společného projektu DPP a souvisejícího prodeje Pozemků Holešovice je k 31. 8. 2023 ve výši 412 mil. Kč. V roce 2021 vycházela čistá současná hodnota společného projektu 385 mil. Kč. Společný projekt je tedy v absolutní míře za současných podmínek mírně výnosnější, než byl v době zpracování Ekonomické studie v roce 2021.

4.4.1.37 Při hodnotě Pozemků Holešovice v roce 2021 ve výši 173 mil. Kč byl výnos ze společného projektu o 212 mil. Kč vyšší. V roce 2023 mohla hodnota Pozemků Holešovice vzrůst na přibližně 262 mil. Kč. Z účasti ve společném podniku bude kvůli velkému růstu hodnoty Pozemků Holešovice a pouze mírné změně v čisté současné hodnotě společného projektu DPP mít aktuálně společný projekt v roce 2023 výnosy o 150 mil. Kč vyšší, než je hodnota Pozemků Holešovice, které do podniku vloží. Na základě toho lze účast DPP ve společném podniku považovat i z pohledu roku 2023 stále za ekonomicky výhodnou.

4.4.1.38 Obecně je přezkoumání Ekonomické studie pouze orientační, jelikož řadu vstupů studie neuvádí, jako jsou například přesné výměry. Dále může docházet k rozdílu z důvodu zaokrouhlování. Při ověření tedy docházelo k mírným rozdílům, které ve výsledku mají omezený vliv na výslednou hodnotu projektu.

4.4.2 Posouzení výhodnosti založení podniku Nové Holešovice

Ověření, zda založení společného podniku Nové Holešovice, a.s., bylo pro DPP potřebné a realizované řešení v daném místě a čase nejvhodnějším v porovnání s jinými na trhu dostupnými hypotetickými variantami – alternativní scénáře

4.4.2.1 Při zvážení charakteru Pozemků Holešovice ve vlastnictví DPP a vztahu k projektu a územní studii připadá v úvahu jako alternativní postup pouze vlastní development nebo čistě prodej Pozemků Holešovice. Pronájem nebo prodej práva stavby nepřipadá v úvahu z důvodu plánu prodeje vystavěných komerčních i rezidenčních prostor.

4.4.2.2 Ze samotného prodeje Pozemků Holešovice ve vlastnictví DPP by mohla být získána částka okolo 260 mil. Kč, více viz rozbor ZP EQUITA 2021. Informace pro výpočet zisku z potencionálního vlastního developmentu lze z většiny převzít z dat výpočtu společného projektu. Nejvýznamnější změny budou uvažovány v položce akvizičních nákladů, nákladů na developera, finančních nákladů a diskontní míry. Výše výnosů z vlastního developmentu bude odpovídat výnosům ze společného projektu, tedy 6 990 mil. Kč.

⁵⁸ <https://www.globalpropertyguide.com/europe/czech-republic/rental-yields>

⁵⁹ https://www.savills.com/research_articles/255800/350361-0

⁶⁰ CBRE Czech Republic Market Figures Retail Q2 2023, CBRE Czech Republic Market Figures Office Q2 2023; Cushman & Wakefield Retail Market Snapshot 2Q 2023 Czech Republic, Cushman & Wakefield Office Market Snapshot 2Q 2023 Czech Republic

- 4.4.2.3 Při vlastním developmentu by DPP nemusel vynakládat akviziční náklady na své vlastní pozemky, ale pouze na zbylou část pozemků. Dále by byla oproti společnému projektu velká změna v ostatních a vedlejších nákladech. Jelikož by výstavba neprobíhala za majetkové spoluúčasti developerů, lze předpokládat vyšší náklady na služby developera. V projektu společného podniku NH byla development fee stanovena ve výši 1,4 % z celkových nákladů na stavbu. V případě nezapojení developera do vlastnické struktury lze předpokládat navýšení nákladové položky spojené s developmentem. Standardní tržní podmínky se v takovém případě dle našich zkušeností pohybují v rozmezí 3 % až 5 % z celkových stavebních nákladů⁶¹. Jelikož DPP nevlastní všechny pozemky na území stavby a zároveň ani v současnosti nedošlo ke změně územního plánu dle územní studie, považujeme 5% developer fee za adekvátní. Navýšení development fee by zvýšilo vedlejší stavební náklady o 168 mil. Kč. Zároveň se absencí zkušeného společníka zvýšila rizikovost celého projektu. Tuto rizikovost lze do výpočtu promítnout několika způsoby. Jedním z běžných způsobů je zvýšit rezervu z 5 % na 10 % celkových stavebních nákladů. Toto zvýšení rezervy představuje zvýšení ostatních stavebních nákladů přibližně o 234 mil. Kč (v mil. Kč):

Náklady (mil. Kč)	Společný podnik	Vlastní development
Akviziční náklady	612	302
Příprava území	26	26
Stavební náklady	3 640	3 640
Ostatní stavební náklady	503	737
Vedlejší stavební náklady	502	670
Provize za zprostředkování prodejů a pronájmů	143	143
Celkové náklady	5 500	5 518

- 4.4.2.4 Náklady na financování se oproti společnému projektu změnil kvůli výši financování, ale hlavně kvůli nemožnosti čerpat akcionářskou zápůjčku s úrokovou sazbou ve výši 2,5 %. Mimo to budou muset být veškeré cizí zdroje čerpány bankovními úvěry, tedy za úrokovou sazbu 6,10 % složené z predikce 3M PRIBOR a běžné marže pro financování nemovitostních projektů ve výši 3,5 %, která je vyšší oproti marži úvěru společného podniku z důvodu vyššího bankovního zadlužení, a tím zvýšené rizikovosti pro banku. Z tohoto důvodu by došlo k navýšení celkových finančních nákladů ze 416 mil. Kč na 775 mil. Kč. Efektivní daňová sazba byla ponechána na stejné úrovni 12 %. Čistý zisk z vlastního developmentu poté vychází ve výši 614 mil. Kč.
- 4.4.2.5 Čistý zisk by byl jediný zdroj výnosu pro DPP. Na rozdíl od projektu společného podniku by DPP nezískal výnos z prodeje pozemků, za úpravu kupní ceny na pozemky, příplatek ke kupní ceně ani příspěvek na rekonstrukci. Zároveň však DPP náleží 100 % zisku z projektu vlastního developmentu.
- 4.4.2.6 Při diskontování hodnoty projektu je počítáno s tím, že výsledný čistý zisk bude inkasován až na úplném konci projektu a v průběhu nebudou plynout žádné další výnosy, jako je příspěvek na rekonstrukci v případě společného developmentu s NHD. Čistý zisk bude tedy obdržet až v roce 2032. Diskontní míra je použita stejná jako při aktualizaci hodnoty společného projektu k roku 2023, tedy ve výši 6,95 %. V diskontní míře nedošlo k navýšení rizikové přírážky z důvodu již zohlednění zvýšeného rizika ve zvýšení rezerv na nákladové položky. Čistá současná hodnota 613 mil. Kč odpovídá při diskontní míře 6,95 % hodnotě 334 mil. Kč. Vlastní development tedy vychází ekonomicky méně výhodně než společný projekt, a to přibližně o 78 mil. Kč.

4.4.3 Závěr k ekonomickému posouzení společného podniku Nové Holešovice, a.s.

- 4.4.3.1 V rámci ekonomického posouzení společného projektu DPP a NHD jsme přezkoumali způsob stanovení hodnoty samotných Pozemků Holešovice ve vlastnictví DPP ve ZP EQUITA 2021. V rámci přezkoumání byly prověřeny všechny výnosové a nákladové položky. Všechny vstupy odpovídají běžným podmínkám na trhu k datu ocenění. Posudek obsahuje mírné nedostatky ve formě aplikace diskontní míry a absence finančních nákladů. Tyto mírné nedostatky však dohromady nemají významný vliv na stanovenou hodnotu Pozemků Holešovice. Výsledná hodnota ve výši 173 mil. Kč, stanovená v ZP EQUITA 2021, odpovídá tržní hodnotě k datu ocenění. Dále byla provedena aktualizace hodnoty Pozemků Holešovice k roku 2023.

⁶¹ <https://www.biggerpockets.com/blog/real-estate-developer-fees>

- 4.4.3.2 Aktuální hodnota Pozemků Holešovice se odhaduje okolo 260 mil. Kč.
- 4.4.3.3 Dále došlo k přezkoumání Ekonomické studie, která počítala čistou současnou hodnotu společného projektu k září 2021 ve výši 346 mil. Kč. Všechny výnosové a nákladové vstupy pro výpočet hodnoty projektu v Ekonomické studii odpovídají tržním hodnotám k datu vyhotovení. Jako menší nedostatek vnímáme hodnotu diskontní míry ve výši 8,6 % na základě CAPM modelu. Při odhadu diskontní míry na základě nemovitostních yieldů by odpovídala výši 6,3 %. Aplikací nižší diskontní míry by se hodnota projektu mírně zvýšila z 346 mil. Kč na 385 mil. Kč. Aktuální čistá současná hodnota byla stanovena aktualizací všech výnosů a nákladů a je odhadována na úrovni 412 mil. Kč.
- 4.4.3.4 Nakonec byl namodelován scénář vlastního developmentu projektu pod záštitou pouze DPP. Scénář vlastního developmentu vycházel z aktualizovaných výpočtů Ekonomické studie, ale byl upraven o položky, které by se lišily od developmentu se společným podnikem NH. Hlavní změny by nastaly ve snížení nákladů na akvizice pozemků, jelikož by DPP neprodával vlastní pozemky třetí osobě. Dále by došlo k výraznému navýšení nákladů na development skrze navýšení development fee. Ta byla odůvodněně nižší ve výpočtu hodnoty projektu společného podniku NH z důvodu vazeb NHD na developera CPI a navrhované spolupráci ze strany CPI.
- 4.4.3.5 V případě realizace developmentu bez vazeb na developera se dá předpokládat zvýšení development fee blíže tržní úrovni až na 5 %, představující navýšení nákladů o 168 mil. Kč. Stejně tak je ze stejných důvodů adekvátní uvažovat o vyšší rizikovosti vlastního developmentu. Tato rizikovost byla zohledněna ve zvýšení rezervy na celkové stavební náklady z 5 % na 10 %, což zvýšilo celkové stavební náklady o 234 mil. Kč. Poslední výraznou změnou by bylo navýšení finančních nákladů. Jelikož by nebyla možnost čerpat akcionářskou půjčku za úrokovou míru 2,5 %, došlo by k financování veškerých externích zdrojů prostřednictvím bankovních úvěrů. Tímto by došlo ke zvýšení rizikovosti úvěru pro financující banky a lze předpokládat navýšení úrokové marže minimálně o 0,5 % oproti projektu společného podniku NH a tím k navýšení celé úrokové sazby na 6,10 %. V absolutních číslech by to znamenalo navýšení finančních nákladů o 240 mil. Kč. Na rozdíl od projektu společného podniku NH nebude DPP inkasovat příjmy z prodeje svých pozemků, z úpravy kupní ceny, příplatku ke kupní ceně a za příspěvek na rekonstrukci, ale zároveň bude DPP náležet 100 % vygenerovaného zisku z vlastního developmentu. Při zohlednění všech zmíněných změn byla stanovena čistá současná hodnota vlastního developmentu k roku 2023 ve výši 334 mil. Kč.
- 4.4.3.6 Mezi prodejem Pozemků Holešovice, společným developmentem a vlastním developmentem vychází ekonomicky jako nejvíce vhodná varianta projektu společného podniku Nové Holešovice, a.s.

4.5 Právní posouzení

4.5.1 Ověření, zda založení společného podniku Nové Holešovice, a.s., bylo pro zadavatele potřebné

Založení společného podniku Nové Holešovice, a.s.

- 4.5.1.1 Revitalizace stanic metra ve spolupráci mezi veřejným a soukromým subjektem vychází z rozhodnutí Rady hlavního města Prahy.⁶² Na základě pilotního projektu pro stanici Skalka byly stanoveny některé obecné principy, které lze aplikovat i v případě jiných stanic.⁶³ Z uvedeného materiálu vyplývá, že je **žádoucí usilovat o spolupráci veřejného a soukromého sektoru** (developerská revitalizace), která umožní naplnění cílů, kterými jsou: i) revitalizace území v okolí stanic metra, ii) zachování stanice metra a realizace (často naléhavé) rekonstrukce stanice metra, iii) doplnění nabídky obchodů a služeb u stanice metra, a iv) získání finančních prostředků z prodeje pozemků nebo práv stavby, při současném využití pro zvelebení stanice a okolí (veřejného prostoru).
- 4.5.1.2 Proces zakládání společného podniku pro revitalizaci stanice Nové Holešovice byl započat schválením obchodního záměru ze strany představenstva DPP v polovině roku 2018.⁶⁴ Koncem roku 2019 dozorčí rada DPP udělila souhlas s uzavřením změněné smluvní dokumentace potřebné k založení obchodní společnosti pro revitalizaci stanice metra Nádraží Holešovice (severní vestibul) a přilehlého okolí.⁶⁵ Při rozhodování vycházela z předchozích usnesení představenstva DPP, které rozhodlo o uzavření změněné smluvní dokumentace potřebné k založení obchodní společnosti pro revitalizaci stanice metra Nádraží Holešovice (severní vestibul) a přilehlého okolí a uložilo předsedovi představenstva předložit dozorčí radě žádost o udělení souhlasu s uzavřením smluvní dokumentace dle parametrů uvedených v návrzích přiložených dokumentů.⁶⁶ A následně představenstvo DPP vzalo na vědomí souhrnnou zprávu k založení společného podniku pro revitalizaci severního vestibulu stanice metra Nádraží Holešovice se soukromým investorem, jejíž součástí byla též upravená smluvní dokumentace a ekonomická analýza projektu, potvrzující ekonomickou výhodnost projektu.⁶⁷
- 4.5.1.3 Primárně rozhodování o spolupráci se soukromým sektorem vychází z výše zmíněné politiky HMP. S ohledem na tuto skutečnost je následně jednání orgánu DPP v souladu se stanovenými cíli. Kromě rámce právních posouzení je zhodnocení výběru konkrétních soukromých partnerů. S ohledem na cíle naší práce je potřebné zkoumat, jaké možnosti nastavení smluvních ujednání mezi DPP a investory byly k dispozici. V této souvislosti DPP mohl jednak zasmělnit projekt revitalizace prostřednictvím obchodních smluv, nebo vytvořit společný podnik. Ve prospěch druhé varianty svědčí a) komplexnost projektu, b) nutnost řízení změn, c) zajištění financování, d) samostatná právnická osoba.
- 4.5.1.4 Společnost CPI dopisem ze dne 26. 9. 2019 adresovaným DPP sdělila DPP, že je okamžitě připravena vstoupit do smluvních vztahů místo společnosti NHD a současně je okamžitě připravena poskytnout DPP finanční plnění ve výši 100.000.000 Kč navíc nad plnění navrhované v dohodě o společném podniku se společností NHD. Rozhodnutím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže byl zamítnut návrh navrhovatele CPI, kterým se navrhovatel domáhal přezkoumání postupu DPP v souvislosti se založením společného podniku se soukromým investorem v podobě akciové společnosti z hlediska zákona o zadávání veřejných zakázek.⁶⁸
- 4.5.1.5 Dopisem ze dne 16. 10. 2020 předložily skupiny CPI a Karlín Group společnou nabídku realizace Projektu, následně upravenou ještě dne 9. 11. 2020 a 24. 11. 2020, která vychází z podmínek již dojednaných s NHD s tím, že vedle stávajících akcionářů NHD, kterými ke dni 10. 12. 2019 byly KARLÍN GROUP SEVEN s.r.o., později přejmenovaná na HOLEŠOVICE ASSETS s.r.o. (IČO 06340571) a pan Serge Leon J. Borenstein, by do NHD jako akcionář s 50 % akcií vstoupila CPI přímo nebo prostřednictvím SPV s tím, že počítá s garancemi a se zajištěním financování ze strany mateřské lucemburské společnosti CPI PROPERTY GROUP, société anonyme, případně lucemburské dceřiné společnosti CPI FIM SA, s tím, že vstup CPI by byl nejprve prověřen ÚOHS z hlediska pravidel pro

⁶² Usnesení Rady hlavního města Prahy č. 2294 ze dne 20. 9. 2016

⁶³ Informace pro představenstvo DPP tisk č. 344/2016/P ze dne 12. 12. 2016 návrh postupu realizace vybrané prioritní stanice

⁶⁴ Usnesením představenstva DPP č. 15/2018/9 ze dne 25. 6. 2018

⁶⁵ Usnesením dozorčí rady DPP č. 9/2019/02 ze dne 25. 9. 2019

⁶⁶ Usnesením představenstva DPP č. 20/2019/12 ze dne 17. 9. 2019

⁶⁷ Usnesením představenstva DPP č. 26/2019/5 ze dne 17. 12. 2019

⁶⁸ Rozhodnutí č. j. ÚOHS-09876/2020/322/Lka/PJe ze dne 31. 3. 2020

spojování soutěžitelů. Současně navrhované znění Akcionářské smlouvy předpokládá možnost, aby CPI získalo plné ovládání NHD ještě před vydáním prvního stavebního povolení.

4.5.1.6 Představenstvo DPP⁶⁹:

- Schválilo změnčnou smluvní dokumentaci k založení obchodní společnosti pro revitalizaci stanice metra Nádraží Holešovice (severní vestibul) a přilehlého okolí s obchodní firmou Nové Holešovice, a.s., se společností NHD.
- Pověřilo podpisem Akcionářské smlouvy k založení obchodní společnosti Nové Holešovice, a.s., předsedu a místopředsedu představenstva DPP.
- Vysloveno souhlas s tím, aby prvním členem představenstva zakládané obchodní společnosti Nové Holešovice, a.s., za DPP byl Mgr. Matej Augustín.
- Požádalo dozorčí radu DPP o udělení souhlasu se založením obchodní společnosti pro revitalizaci stanice metra Nádraží Holešovice (severní vestibul) a přilehlého okolí s obchodní firmou Nové Holešovice, a.s., se společností NHD dle změnčné smluvní dokumentace a s volbou Mgr. Mateje Augustína, jako člena představenstva zakládané obchodní společnosti Nové Holešovice, a.s.

4.5.1.7 Dozorčí rada⁷⁰ udělila představenstvu DPP v souladu s ustanovením stanov DPP 16.5. ve spojení s ustanovením stanov 12.5, g), iii a ustanovením stanov 12.5, g), vi souhlas s uzavřením Akcionářské smlouvy a Stanov, potřebných k založení obchodní společnosti pro revitalizaci stanice metra Nádraží Holešovice a přilehlého okolí s obchodní firmou Nové Holešovice, a.s., se společností NHD, zahrnující prodej pozemků a dále v souladu s ustanovením stanov DPP 16.5. ve spojení s ustanovením stanov 12.5, g), xii souhlas s volbou Mgr. Mateje Augustína, jako člena představenstva zakládané obchodní společnosti Nové Holešovice, a.s.

4.5.1.8 Na základě výše uvedených skutečností můžeme konstatovat, že založení společného podniku bylo potřebné s ohledem na naplnění cílů revitalizace, jak byly stanoveny HMP. Celý proces zakládání společného podniku je doprovázen výraznými změnami (změny investorů, časový harmonogram, smluvní dokumentace), což v kombinaci se zprávami z médií o policejním vyšetřování údajného úplatku pro představitele DPP⁷¹ vzbuzuje zásadní podezření na výskyt další nekalé činnosti.

4.5.2 Ověření, zda řešení formou společného podniku zvolené při realizaci projektu Nové Holešovice bylo v souladu se zákonnými povinnostmi

Společný podnik jako veřejná zakázka

4.5.2.1 Úřad pro ochranu hospodářské soutěže srozumitelně a přezkoumatelně odůvodnil závěr, že uzavření Akcionářské smlouvy a následné založení společného podniku, jehož záměrem má být realizace transformace severní části velkého rozvojového území Bubny, která bude zahrnovat modernizaci stávajících a případně výstavbu nových vestibulů (vstupů) stanice metra Holešovice, se společností NHD, není postupem zadavatele směřujícím k zadání veřejné zakázky mimo zadávací řízení, tedy není postupem zadavatele v rozporu se zákonem, přičemž z odůvodnění napadeného rozhodnutí je plně seznatelné, jakými skutečnostmi a úvahami se Úřad při svém rozhodování řídil.⁷²

4.5.2.2 Postup zadavatele při uzavírání Akcionářské smlouvy tedy nenaplnňuje znaky veřejné zakázky na stavební práce, dodávky nebo služby, kterou by byl zadavatel povinen zadat v zadávacím řízení, resp. zadavatel prostřednictvím Akcionářské smlouvy nepoptává poskytnutí relevantního plnění, a je tak patrné, že v šetřené věci nelze ani shledávat naplnění znaků koncese. Poskytování relevantního plnění je totiž rovněž podstatným znakem koncese.⁷³

4.5.2.3 S ohledem na výše uvedené poté dle našeho názoru nejsou kumulativně naplněny základní pojmové znaky pro veřejné zakázky, resp. pro zadání veřejné zakázky, a takováto činnost (vlastní založení společného podniku) ze strany DPP tak nepodléhá režimu ZZVZ. Přes výše uvedený závěr lze však přesto konstatovat, že i v tomto případě by DPP jakožto veřejný zadavatel měl postupovat pokud možno

⁶⁹ Usnesením představenstva DPP č. 16/2021/1 ze dne 25. 8. 2021

⁷⁰ Usnesením DR DPP č. 7/2021/2 ze dne 1. 9. 2021

⁷¹ Článek irozhlas.cz uvádí: „Podle Policie ČR skupina kolem bývalého náměstka primátora Petra Hlubučka (STAN) a podnikatele [redacted] údajně chtěla milionové úplatky. Pět milionů požadovala například za to, že přes tehdejšího člena vedení dopravního podniku Mateje Augustína projde smlouva na přestavbu okolí metra Holešovice“ – zdroj: [https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/hlubucek-\[-\]uplatky-ovlivnovani-zakazky-metro_2206170500_til](https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/hlubucek-[-]uplatky-ovlivnovani-zakazky-metro_2206170500_til)

⁷² Rozhodnutí předsedy Úřadu na ochranu hospodářské soutěže ÚOHS-R0015/2020/VZ ze dne 31. 3. 2020, strana 7, bod 32

⁷³ Ibid.

nediskriminačně a transparentně v tom slova smyslu, že by konkrétní výběr partnera neměl být zcela náhodný, ale měl by být, přes výše uvedenou skutečnost, že se nejedná o postup spadající do režimu ZZVZ, odůvodnitelný a v případech, kdy může přicházet v úvahu více partnerů, podřízen určitěmu více či méně formalizovanému procesu výběru (např. formou veřejné soutěže dle občanského zákoníku).⁷⁴ Obecně však lze konstatovat, že dle § 29 písm. h) ZZVZ „zadavatel není povinen zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení, jejímž předmětem je nabytí, nájem nebo pacht existující věci nemovité nebo s ní souvisejících věcných práv.“⁷⁵

- 4.5.2.4 Dohoda o založení společného podniku mezi veřejným zadavatelem a soukromým subjektem sama o sobě v obecné rovině nepředstavuje zadání veřejné zakázky ani koncese. Akcionářská smlouva i při zohlednění Prvního Projektu (rekonstrukce severního vestibulu stanice metra Nádraží Holešovice), resp. další fáze developmentu v daném území, nepředstavuje zadání veřejné zakázky na stavební práce ze strany DPP. Ačkoli DPP bude mít z provedených stavebních prací jako společník společného podniku hospodářský prospěch, tyto stavební práce bude zadávat společný podnik na vlastní účet a na vlastní odpovědnost, bez adekvátní přímé úplaty ze strany DPP. Avšak i v případě, že by konkrétně První Projekt v návaznosti na změny výkladu ZZVZ naplnil znaky veřejné zakázky na stavební práce, platí, že by se jednalo nanejvýše o podlimitní sektorovou veřejnou zakázku, kterou lze zadat mimo režim ZZVZ.⁷⁶
- 4.5.2.5 Akcionářská smlouva i při zohlednění Prvního Projektu (rekonstrukce severního vestibulu stanice metra Nádraží Holešovice), resp. další fáze developmentu v daném území, nepředstavuje zadání koncese na stavební práce ze strany DPP. Společný podnik nebude mít právně vynutitelnou povinnost konkrétní stavební práce provést či zadat, příslušné stavební práce společný podnik zadá na vlastní účet a na vlastní odpovědnost, a bez přenosu provozního rizika ze strany DPP na společný podnik. Ačkoli zde provozní riziko spjaté s provozováním staveb na straně společného podniku bude nepochybně existovat, nejedná se o riziko přenesené z DPP, ale o riziko, které trvale ponese společný podnik jako kterýkoli jiný investor.⁷⁷
- 4.5.2.6 S ohledem na výše uvedené můžeme shrnout, že Akcionářská smlouva a Projekt nevykazují charakter veřejné zakázky na stavební práce, a to ani podle obsahu ZZVZ, ani v kontextu soudní praxe. Hlavním cílem Akcionářské smlouvy a Projektu není obcházení ustanovení ZZVZ ze strany Dopravního podniku, ale spíše kapitálová účast ve společnosti provozující podnikatelskou činnost na vlastní účet a vlastní riziko, z níž může Dopravní podnik těžit prostřednictvím podílu na zisku.
- 4.5.2.7 Ze strany DPP lze identifikovat nedostatky v procesu výběru partnera, kdy nebyly jasné formulovány požadavky a cíle výběrového procesu. Naopak, projekt byl ovlivňován změnami investorů. Této situaci by se dalo předejít jasným a transparentním stanovením očekávání a umožněním široké účasti subjektů v takovém procesu.

Péče řádného hospodáře

- 4.5.2.8 Obecně je náležitá péče zakotvena v čl. 159 odst. 1 občanského zákoníku: „Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se ji vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.“
- 4.5.2.9 Ustanovení § 51 odst. 1 zákona o obchodních korporacích, podle něhož „Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu obchodní korporace; to neplatí, pokud takovéto rozhodování nebylo učiněno s nezbytnou loajalitou.“
- 4.5.2.10 Na základě našeho přezkumu rozhodnutí předložených společností DPP můžeme identifikovat řadu skutečností, které vedou ke tvrzení o zanedbání náležité péče řádného hospodáře. Vznik konkrétních nároků na náhradu újmy, ať už ve formě náhrady škody nebo nemajetkové újmy, by měl být předmětem samostatného posouzení.

⁷⁴ Fröhlich & Partners, advokátní kancelář s.r.o.: STANOVISKO ze dne 18. 10. 2019, strana 2

⁷⁵ Ibid., strana 3

⁷⁶ HAVEL & PARTNERS s.r.o. Advokátní kancelář: Právní posouzení souladu založení společného podniku Nádraží Holešovice s relevantními právními předpisy, 20. 10. 2019, strana 4

⁷⁷ Ibid.

4.5.2.11 Podezřelé skutečnosti jsou následující:

- **Netransparentní výběr investorů:** Vytvoření společného podniku bylo doprovázeno vícerymi změnami v osobách společníků nebo jejich konečných uživatelů výhod, změnou obchodních parametrů spolupráce a rovněž i změnou časového harmonogramu. Prokázání takto vzniklé škody však bude velmi obtížné, zejména by bylo potřebné stanovit rozdíl v ceně projektu za současných podmínek a za podmínek otevřeného výběrového řízení na investora.
- **Možná korupce při rozhodování představenstva DPP:** Na základě medializovaných informací existuje podezření, že rozhodování představenstva DPP bylo ovlivněno korupčním jednáním. Pokud by se toto skutkové tvrzení potvrdilo, bude nutné zkoumat jednotlivá rozhodnutí, jejich změnu a případný dopad na majetek společnosti. Samotné prodloužení doby realizace projektu zakládá dodatečné náklady, které je možné v souvislosti s takovýmto jednáním uplatnit.
- **Uzavření Akcionářské smlouvy:** Je předpokládán podíl DPP o velikosti 33 % na společném podniku, tedy mu přísluší i takový podíl na zisku, ačkoliv DPP vlastní v Zastavitelném území většinu pozemků. Od výše podílu je odvozena i míra zastoupení DPP v orgánech, kdy zástupci DPP jsou v minoritě v představenstvu. DPP má tak v podstatě minimální kontrolu nad činností společného podniku.⁷⁸
- Podíly nemusí odpovídat hodnotě součtu přímých a nepřímých investic obou stran, kdy v současném znění se NHD zavazuje toliko poskytnout 60 mil. Kč, a to jako vratnou zápůjčku na kupní cenu za Pozemky. Naopak DPP se zaváže převést na společný podnik pozemky. NHD poskytne toliko vratné půjčky, kdy bude přitom profitovat již v rámci přípravy projektu, jelikož je předpokladem, že skupina NHD bude poskytovat společnému podniku veškeré služby developmentu, kdy s ohledem na daňové důsledky budou tyto služby pravděpodobně poskytovány za tržní cenu, tedy i s určitou marží NHD. S ohledem na uvedené by měly být zdůvodněny okolnosti zvýhodnění NHD při určení výše podílu a při dělení zisku.⁷⁹
- Po zaplacení maximální výše⁸⁰ DPP nebude společný podnik jako První Projekt realizovat projekt, který bude zahrnovat či zasahovat na pozemky, kde se nachází severní vestibul stanice metra Nádraží Holešovice a bude oprávněna provést jako První Projekt jiný projekt, tím však není dotčena povinnost Společnosti v rámci projektu, který bude zahrnovat či zasahovat na pozemky, kde se nachází severní vestibul stanice metra Holešovice v rámci dalších fází záměru, zajistit vlastním nákladem případnou demolici severního vestibulu stanice metra Holešovice a další stavební úpravy nezbytné k napojení metra do budovy realizované v rámci takového projektu či zajištění výstupu pro cestující metra v území dotčeném tímto projektem.⁸¹ Společný podnik má možnost substituce povinnosti provést modernizaci vestibulu stanice metra zvýšením kupní ceny pozemků o 40 milionů Kč. Platbou této částky by se povinnost realizovat modernizaci zrušila a společný podnik by následně získal oprávnění provést První Projekt bez ohledu na potřeby DPP. Je důležité zohlednit toto opatření zejména při zabezpečení práv DPP z věcného břemene, aby případné vynechání modernizace nemělo vliv na bezproblémový provoz metra.
- Podíly nemusí odpovídat hodnotě součtu přímých a nepřímých investic obou stran, vzhledem k současné formulaci, kdy se NHD zavazuje pouze poskytnout 60 milionů Kč jako vratnou zápůjčku na kupní cenu za pozemky. Naopak DPP (společný podnikový partner) se zavazuje převést pozemky na společný podnik. NHD poskytne pouze vratné půjčky a tím bude profitovat již během přípravy projektu. Předpokládá se, že skupina investorů poskytne veškeré služby rozvoje společnému podniku. S ohledem na daňové důsledky je pravděpodobné, že tyto služby budou poskytovány za tržní cenu, včetně určité marže pro investora.
- Pro posouzení výhodnosti a vhodnosti transakce z hlediska DPP jsou rovněž podstatné další dokumenty, konkrétně podrobný obchodní plán společného podniku, smlouva o budoucí koupi Pozemků, dohoda o spolupráci mezi DPP a společným podnikem a smlouva o zřízení věcného břemene ve prospěch DPP, které umožní zachování veřejné dopravy na daném místě v

⁷⁸ CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s. r. o., advokátní kancelář: MANAŽERSKÉ SHRNUŤÍ k právnímu posouzení aktuálního návrhu dokumentace ke vstupu do joint-venture ohledně rozvoje území v okolí stanice metra Nádraží Holešovice, 8. 12. 2020, strana 2

⁷⁹ Ibid., strana 3

⁸⁰ Paušalizace závazku revitalizace stanoví částkou 40.000.000 Kč, tato částka je maximální a zahrnuje i dílčí denní sazby Paušalizace závazku revitalizace, vznikl-li na ně nárok

⁸¹ Článek 2.17 Akcionářské dohody ze dne 7. 9. 2021

nezměněném rozsahu. Neshoda ohledně těchto klíčových dokumentů není důvodem pro odstoupení z projektu; jejich nedokončení by mohlo být považováno za porušení Akcionářské smlouvy s právními důsledky pro DPP.

- Akcionářská smlouva⁸² předpokládá, že v případě nedostatku bankovního financování společného podniku uvažuje o získání prostředků z navýšení základního kapitálu společného podniku. Oba akcionáři, včetně DPP, mají povinnost přispět. Vedení společného podniku má právo rozhodnout o tomto kroku většinovým hlasováním (tedy i bez souhlasu DPP). Pokud se DPP nezúčastní tohoto navýšení, hrozí další snížení podílu DPP. Ačkoli podle ustanovení Akcionářské smlouvy⁸³ by podíl DPP neměl klesnout pod 25 %, nejsou stanoveny žádné sankce za nedodržení této podmínky, ani není stanoven minimální podíl DPP na zisku.
- Při uplatnění práva prodeje⁸⁴ (označené jako „Put option“) se aplikuje kupní cena za převod -akcií ve výši nominální hodnoty vkladu DPP plus 4 % p. a., neuplatní se spravedlivá tržní hodnota jako v jiných případech podle Akcionářské smlouvy.⁸⁵

4.5.2.12 Povinnost jednat s péčí řádného hospodáře má každá osoba, která je členem voleného orgánu obchodní korporace, a dále také osoba, která se fakticky nachází v postavení člena voleného orgánu. Pokud poruší povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, stíhají ho následující právní důsledky:

- povinnost vydat společnosti prospěch získaný v důsledku porušení péče řádného hospodáře (§ 53 odst. 1 zákona o obchodních korporacích),
- povinnost uhradit újmu vzniklou v důsledku porušení péče řádného hospodáře (§ 53 odst. 3 zákona o obchodních korporacích),
- povinnost uhradit tzv. reflexní škodu na podílu společníka (§ 213 občanského zákoníku a v § 71 ods. 2 zákona o obchodních korporacích),
- trestněprávní odpovědnost člena orgánu,
- a další, jejichž uplatnění je v daném případě vyloučené.

4.5.3 Závěr k právnímu posouzení projektu společného podniku Nové Holešovice, a.s.

- 4.5.3.1 V rámci právního posouzení společného podniku DPP a NHD jsme přezkoumali způsob založení společného podniku, zejména s ohledem na možné obcházení povinnosti pro zadávání veřejných zakázek. Akcionářská smlouva a ani realizace projektu nevykazují charakter veřejné zakázky na stavební práce, a to ani podle obsahu ZZVZ, ani v kontextu soudní praxe. Hlavním cílem Akcionářské smlouvy a Projektu není obcházení ustanovení ZZVZ ze strany DPP, ale spíše kapitálová účast ve společnosti provozující podnikatelskou činnost na vlastní účet a vlastní riziko, z níž může DPP těžit prostřednictvím podílu na zisku.
- 4.5.3.2 Ze strany DPP lze identifikovat nedostatky v procesu výběru partnera, kdy nebyly jasné formulovány požadavky a cíle výběrového procesu. Naopak, projekt byl ovlivňován změnami investorů. Této situaci by se dalo předejít jasným a transparentním stanovením očekávání a umožněním široké účasti subjektů v takovém procesu.
- 4.5.3.3 Akcionářská smlouva reflektuje minoritní postavení DPP, přičemž férovost rozdělení podílu ve Společném podniku a rozdělení rozhodovacích pravomocí zůstává otázkou. Akcionářská smlouva dovoluje přijmout taková rozhodnutí, která nebudou v souladu s hlavními cíli DPP a HMP.
- 4.5.3.4 Posuzování výhodnosti vytvoření Společného podniku je nutné z pohledu definovaných cílů pro jeho vytvoření, tj. revitalizace vestibulů metra Nádraží Holešovice a přilehlého okolí. Z tohoto pohledu nemá DPP dostatečnou kontrolu pro naplnění těchto cílů.
- 4.5.3.5 Dalším rizikem je skutečnost, že některá ustanovení Akcionářské smlouvy umožňují využít sílu majoritních akcionářů a ještě více oslabit postavení DPP, např. zvýšení základního jmění.

⁸² Článek 4.2 Akcionářské dohody ze dne 7. 9. 2021

⁸³ 4.2.2.(a).(iii) Akcionářské dohody ze dne 7. 9. 2021

⁸⁴ NHD zřizuje ve prospěch DPP právo DPP přimět NHD ke koupi celého Podílu B (převodu Podílu B z DPP na NHD) (dále jen „Put opce“), pokud DPP v době Put opce učiní NHD Oznámení o uplatnění Put opce podle článku 7.3 (Oznámení o uplatnění Put opce) Akcionářské smlouvy

⁸⁵ Článek 7 Akcionářské dohody ze dne 7. 9. 2021

- 4.5.3.6 Některá ustanovení Akcionářské smlouvy sice garantují požadovaná práva pro DPP, např. Put opce, avšak ekonomicky je jejich uplatnění nevýhodné. Tudíž důležitou skutečností je uzavírání dalších smluv na realizaci projektu, kde primárním dodavatelem bude NHD.
- 4.5.3.7 Z hlediska dodržení péče řádného hospodáře jsme poukázali na vícero podezřelých skutečností, které doprovázely vytvoření Společného podniku. Uplatnění možných nároků vůči členům představenstva DPP by vyžadovalo stanovení vzniklé újmy, například v souvislosti s odkládáním rozhodnutí o založení Společného podniku, nebo rozdělení podílu ve Společném podniku.

DIVERNÉ

SEKCE IV

DETAILNÍ INFORMACE K PROJEKTU PALMOVKA

5. PROJEKT PALMOVKA ONE

5.1 Shrnutí vývoje projektu Palmovka One

5.1.1 Dlouholetá geneze projektu Palmovka One

- 5.1.1.1 Po dostavbě prodloužení trasy metra B na Černý Most v letech 1998 až 2001, a souvisejícím přesunu zásadního dopravního uzlu z Palmovky na Černý Most, došlo k oslabení provozu na autobusovém nádraží Palmovka a snížení rozsahu jeho využití⁸⁶. Zároveň rostla potřeba revitalizace stanice Palmovka a jejího okolí. Představenstvo DPP schválilo dne 15. 1. 2001 materiál „Dostavba autobusového nádraží Palmovka“, jehož záměrem měl být dlouhodobý pronájem pozemků (na dobu 99 let) v okolí stanice metra Palmovka developerovi za účelem výstavby obchodního centra s novým autobusovým terminálem, včetně úpravy stávající stanice metra Palmovka a jejích vestibulů (pronajaté pozemky jsou dále ve zprávě označeny zkráceně jako „Pozemky Palmovka“).
- 5.1.1.2 Vypsáním poptávkového řízení byl pověřen generální ředitel DPP a do poptávkového řízení se údajně přihlásily dvě firmy – CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o.,⁸⁷ a společnost TK Development Czech, s.r.o.⁸⁸ Usnesením představenstva DPP č. 13/2001/8.7 ze dne 16. 7. 2001 byl schválen dlouhodobý pronájem pozemků na dobu 99 let společnosti CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o.⁸⁹ Podle reportáží z roku 2012 od MF Dnes⁹⁰ nebo České televize⁹¹ a pozdějších byly podmínky pronájmu podezřele výhodné pro společnost Akvo Praha s.r.o., tudíž se pronájem dlouhodobě spojuje s podezřením na korupci a značnou míru nevýhodnosti pro HMP.
- 5.1.1.3 V květnu 2002 došlo k postoupení práv z nájemní smlouvy CITYGROVE DISCOVERY s.r.o. (dále jen „Citygrove“) na společnost DISCOVERY INVESTMENT (dřívější obchodní firma Akvo Praha s.r.o.).⁹²
- 5.1.1.4 Dne 28. 4. 2005 podala společnost Citygrove, jako navrhovatel zastoupený společností Inženýring dopravních staveb a.s., návrh na vydání územního rozhodnutí pro projekt „Dostavba autobusového nádraží Palmovka – Polyfunkční objekt“. Projekt obsahoval přibližně: 280 bytových jednotek, 5.730 m² komerčních ploch, 1.520 m² pasáží, 160 m² zázemí autobusového nádraží, 2.970 m² technického zázemí, 400 parkovacích stání v 1. a 2. podzemním podlaží (dále jen „projekt Palmovka One“). Územní rozhodnutí bylo uděleno a nabylo právní moci dne 11. 8. 2005.⁹³
- 5.1.1.5 V letech 2006 až 2008 DPP uzavřel další smlouvy s Citygrove a Akvo Praha s.r.o. (dále jen „Akvo“)⁹⁴, čímž DPP rozšířil rozsah stávající rozlohy pozemků v pronájmu, avšak bez změny smluvních podmínek nebo navýšení nájmu. Tyto smluvní změny byly opět kritizovány v médiích.
- 5.1.1.6 Podle článku České televize ze dne 28. 5. 2012 ze zveřejněných přepisů odposlechů pražského lobbisty [redacted] s ředitelem odboru obchodních aktivit pražského magistrátu [redacted] pořízených v roce 2007 vyplývá, že [redacted] s [redacted] konzultoval nájem pozemků na Palmovce. V momentě, kdy [redacted] označí nájem na 99 let za „šléný“, [redacted] doporučí: „Tak o tom nemluv. Dělej, že nic nevidíš.“⁹⁵

⁸⁶ Zdroj: Příloha č. 2 k usnesení Rady HMP „VEŘEJNÝ PROSTOR A JEHO POTENCIÁL U STANIC METRA — 1. etapa, Analýza rozvojového, potenciálu stanic metra, sešit 2“

⁸⁷ Pozn. StoneTurn: pod touto obchodní firmou neexistuje žádná právnická osoba registrovaná v obchodním rejstříku ČR nebo obchodním rejstříku SR

⁸⁸ Jak plyne ze zprávy interního auditu DPP 03/2014, v dokumentu „Zápis ze zahájení výběrového řízení na dlouhodobý pronájem pozemků v okolí stanice metra Palmovka“ ze dne 15. 6. 2001, je popsán průběh 1. a 2. kola, ze kterého vyplývá, že předběžný návrh konceptu předložila pouze společnost TK Development Czech, s.r.o., zatímco společnost CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o., předběžný návrh konceptu nepředložila. Společnost TK Development Czech, s.r.o., předložila svůj návrh po uplynutí stanovené lhůty

⁸⁹ Jak plyne ze zprávy interního auditu DPP 03/2014, během auditu nebyly předloženy dokumenty dokládající způsob výběru společnosti CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o., ani není známo, na základě jakého právního institutu a za jakých podmínek či kritérií byla společnost vybrána.

⁹⁰ Článek MF Dnes ze dne 1. 11. 2012 „Vladimír Motlík: Dcera? To nevím“, dostupný z <https://www.pressreader.com/czech-republic/dnes-prague-edition/20121101/281633892496095>

⁹¹ Článek České televize ze dne 28. 5. 2012 „Nula od nuly pojde. DPP ztratil lukrativní pozemky na Palmovce“, dostupný z <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/1168377-nula-od-nuly-pojde-dpp-ztratil-lukrativni-pozemky-na-palmovce>

⁹² Nájemní smlouva evidenční číslo 200 600 135, uzavřená mezi DPP a CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o. (právním předchůdcem Akvo), dne 20. května 2002

⁹³ OV/2005/1925/Rů (ÚR 2005)

⁹⁴ Smlouva o výpůjčce uzavřená mezi DPP a CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o. (právním předchůdcem Akvo), dne 18. 8. 2006, na jejímž základě si Akvo vypůjčil ve smlouvě specifikované pozemky, a Nájemní smlouva uzavřená mezi DPP a Akvo, datovaná 30. 9. 2008 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. 2. 2010, na jejímž základě si Akvo pronajal další ve smlouvě specifikované pozemky

⁹⁵ Článek České televize ze dne 28. 5. 2012 „Nula od nuly pojde. DPP ztratil lukrativní pozemky na Palmovce“, dostupný z <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/1168377-nula-od-nuly-pojde-dpp-ztratil-lukrativni-pozemky-na-palmovce>

- 5.1.1.7 V roce 2009 si DPP nechal v návaznosti na získání územního rozhodnutí zpracovat tři znalecké posudky, a to za účelem stanovení ceny za smluvní převod nemovitosti,⁹⁶ aktualizace ocenění likvidovaných technologických souborů ve stanici metra Palmovka⁹⁷ a zjištění ceny nájemného za pozemky.⁹⁸
- 5.1.1.8 Na podzim roku 2009 se představenstvo DPP usneslo⁹⁹ na návrhu na majetkoprávní vypořádání se společností Akvo formou uzavření rámcové smlouvy. Předsedovi představenstva DPP bylo uloženo předložit Radě HMP v působnosti valné hromady DPP návrh na schválení tohoto majetkoprávního vypořádání, k jehož schválení Radou HMP došlo dne 22. 12. 2009.¹⁰⁰
- 5.1.1.9 Schválení návrhu Radou HMP ze dne 22. 12. 2009 následně vedlo k uzavření nové rámcové smlouvy mezi Akvo a DPP ke dni 15. 3. 2010 (dále jen „Rámcová smlouva“), ve které byl dohodnuto, že DPP:
- prodá pronajaté pozemky společnosti Akvo, přičemž prodejní cena byla pravděpodobně stanovena na základě znaleckých posudků z roku 2009, poté
 - Akvo realizuje výstavbu Projektu Palmovka One včetně autobusového terminálu, načež
 - DPP za pronájem vystavěného terminálu uhradí jednorázově dopředu platbu za pronájem na 50 let.
- 5.1.1.10 Důvody, proč při takto rozsáhlých změnách v přístupu k projektu nedošlo k novému tendru, vysvětlila mluvčí DPP tím, že DPP byl smluvně zavázán, aby DPP oslovil pouze společnost Akvo: „Kdybychom oslovili jinou společnost, společnost Akvo by to mohla označit za nezákonné a mohla by podat žalobu k soudu.“¹⁰¹
- 5.1.1.11 Na základě Dohody o ustanovení znalce uzavřené mezi DPP a Citygrove byl v roce 2013 pro potřeby realizace transakce vyhotoven znalecký posudek od znalecké kanceláře Grant Thornton Valuations, a.s., pro zadavatele DPP (dále jen jako „ZP GT 2013“).
- 5.1.1.12 Vzhledem k vývoji situace okolo Projektu Palmovka One se od roku 2016 společnost DPP pokoušela od uzavřených smluv odstoupit a za tím účelem si zadala vypracování „Předběžného posouzení právních rizik“ advokátní kanceláří ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o., který byl vypracován ke dni 18. 6. 2018. Závěrem předběžného posouzení právních rizik bylo poukázání na značnou nejistotu úspěchu soudního sporu (odhadnuto na 50 %). V roce 2018 byly také vypracovány další dva znalecké posudky k určení ceny pozemků, a to:
- znalecký posudek č. 3157-105/2018 vypracovaný společností Grant Thornton Valuations, a.s., pro zadavatele DPP (dále jen jako „ZP GT 2018“), a
 - znalecký posudek N43871/18 vypracovaný společností EQUITA Consulting s.r.o. pro objednatele Akvo (dále jen jako „ZP EQUITA 2018“).
- 5.1.1.13 Následně v roce 2018 se společností DPP a Akvo domluvily na vytvoření nové transakční dokumentace, kterou zaštití rámcová smlouva a jejíž součástí bude dohoda o narovnání, kterou byla zneplatněna veškerá smluvní dokumentace vzniklá před touto novou smlouvou o spolupráci. V rámci nové smlouvy také došlo k přemístění autobusového terminálu, který by měl být na základě upraveného projektu přesunut směrem k tramvajové trati a na pozemky DPP v ulici Na Žertvách.
- 5.1.1.14 Přibližně ve stejném období došlo k zapojení společnosti Landia Management s.r.o. (dále jen „Landia“) do projektu „Palmovka“. Od 2. 1. 2019 se Landia stala minoritním společníkem ve společnosti Akvo s podílem 35 %.¹⁰² Z veřejných zdrojů vyplývá, že společnost Landia vystupuje přibližně od roku 2018 jako společnost odpovědná za projekt Palmovka One (např. včetně představení projektu na svých webových stránkách¹⁰³ nebo komunikace podoby projektu médiím¹⁰⁴).
- 5.1.1.15 Dne 12. 2. 2020 zadal odbor územního rozvoje MHMP vypracování územní studie Palmovka jako podkladu pro návrh změny územního plánu. Studii zpracoval znalec Ing. Et Ing. Marek Pecháček ve

96 Znalecký posudek č. 3974-124/2009 vypracovaný Ing. Janem Melšem ze dne 6. 4. 2009

97 Znalecký posudek č. 780/09 vypracovaný Ing. Radimem Ledeckým ze dne 18. 4. 2009

98 Znalecký posudek č. 4147-297/2009 vypracovaný Ing. Janem Melšem ze dne 29. 9. 2009

99 Usnesení představenstva DPP č. 12/2009 ze dne 5. 10. 2009

100 Usnesení Rady hlavního města Prahy č. 2041 ze dne 22. 12. 2009

101 Citováno z článku České televize ze dne 28. 5. 2012 „Nula od nuly pojde. DPP ztratil lukrativní pozemky na Palmovce“, dostupný z <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/1168377-nula-od-nuly-pojde-dpp-ztratil-lukrativni-pozemky-na-palmovce>

102 Např. článek v Lidových novinách ze dne 30. 8. 2018 „Pražský dopravní podnik odsouhlasil přestavbu nádraží na Palmovce za 1,2 miliardy korun“, dostupný z https://www.lidovky.cz/byznys/prazsky-dopravni-podnik-odsouhlasil-prestavbu-nadrazi-na-palmovce-za-1-2-miliardy-korun.A180830_165430_in-doprava_Ceh

103 Stránky společnosti Landia: <https://www.landia.cz/projekty/palmovka/>

104 Článek Pražského deníku ze dne 13. 12. 2019 „Palmovka: místo nádraží vyroste byty a obchodní centrum“, dostupné z <https://prazsky.denik.cz/podnikani/palmovka-misto-nadrazi-vyroste-byty-a-obchodni-centrum-20191212.html>

spolupráci s Ing. arch. Lukášem Vackem, Ph.D., v únoru 2020, kteří ji také revidovali v květnu 2020.¹⁰⁵ Zároveň Zastupitelstvo MČ Praha 8 dne 13. 5. 2020 schválilo zadání na vypracování další vlastní územní studie Palmovka. Studii pro MČ Praha 8 vypracovala společnost UNIT architekti, s.r.o., v listopadu 2021.¹⁰⁶

- 5.1.1.16 V souvislosti s propuknutím kauzy Dozimetr v červnu 2022 byl médií¹⁰⁷ a politickými stranami¹⁰⁸ zmiňován jako podezřelý mimo jiné i projekt Palmovka One a s ním spojený pronájem pozemků v okolí stanice metra Palmovka společnosti Akvo. Dne 28. 6. 2022 navázalo na podezření podání trestního oznámení na neznámého pachatele [REDACTED]

¹⁰⁵ Územní studie Palmovka zpracovaná Ing. Et Ing. Markem Pecháčkem ve spolupráci s Ing. arch. Lukášem Vackem, Ph.D., v únoru 2020 a revidována v květnu 2020, dostupné z https://palmovkated.cz/Upload/zadani-us-palmovka/zada_ni_u_s-palmovka_final.pdf

¹⁰⁶ Územní studie Palmovka

¹⁰⁷ Např. článek Aktuálně.cz ze dne 21. 6. 2022 „Hlubuček prodal městské pozemky. Skončily u sponzorů jeho koalice či u známého“, dostupný z <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/hlubucek-pozemky-cast-skoncila-u-sponzoru/r~0bbdbe28ed5111ec8980ac1f6b220ec8/>

¹⁰⁸ Např. online článek na stránkách politické strany ODS ze dne 27. 6. 2022 „ODS Praha: Firmy obviněných v kauze dozimetr dodávají služby pražskému magistrátu i městským firmám“ dostupné z <https://www.ods.cz/os.praha5/clanek/22893-ods-praha-firmy-obvinenych-v-kauze-dozimetr-dodavaji-sluzby-prazskemu-magistratu-i-mestskym-firmam>

¹⁰⁹ Informace dostupné z: <https://www.prisaha.cz/pozice/podal-jsem-trestni-oznameni>

5.2 Základní informace o vybraných společnostech

5.2.1 Akvo Praha s.r.o.

5.2.1.1 Společnost Akvo Praha s.r.o., IČO 26202093, se současným sídlem Věžeňská 116/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, byla zapsána do ORČR dne 2. 10. 2000 (dále jen „Akvo“).

5.2.1.2 Přehled předmětů podnikání Akvo podle ORČR je následující:

Předmět podnikání	Zapsáno do ORČR	Vymazáno z ORČR
Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor	02.10.2000	02.01.2019
Realitní činnost	15.02.2008	26.11.2014
Správa a údržba nemovitostí	15.02.2008	26.11.2014
Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců	15.02.2008	26.11.2014
Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákon	26.11.2014	-

5.2.1.3 Přehled obchodních firem a registrovaných sídel společnosti Akvo je shrnut v následující tabulce:

Datum zápisu do ORČR	Obchodní firma	Sídlo
02.10.2000	Wilkinson Weber s.r.o.	Praha 1 - Zlatnická 10, PSČ 11000
12.06.2001	DISCOVERY INVESTMENT s.r.o.	Praha 1 - Zlatnická 10, PSČ 11000
30.06.2006	DISCOVERY INVESTMENT s.r.o.	Praha 1 - Staré Město, Věžeňská 5/116, PSČ 11000
03.11.2011	Akvo Praha s.r.o.	Praha 1 - Staré Město, Věžeňská 5/116, PSČ 11000
04.03.2013	Akvo Praha s.r.o.	U lužického semináře 114/46, Malá Strana, 118 00 Praha 1
12.05.2014	Akvo Praha s.r.o.	Revoluční 1403/28, Nové Město, 110 00 Praha 1
18.10.2018	Akvo Praha s.r.o.	Praha 1 - Staré Město, Věžeňská 5/116, PSČ 11000

5.2.1.4 Od svého založení do 19. 10. 2018 byl základní kapitál Akvo ve výši 100.000 Kč, od 19. 10. 2018 byl základní kapitál navýšen na 285.714 Kč.

5.2.1.5 Z ORČR vyplývá následující vývoj vlastnické struktury Akvo:

Jméno / název společníka	Celková výše vkladu a obchodního podílu v Akvo ke dni:				
	02.10.2000	09.07.2002	19.10.2018	02.01.2019	11.12.2020
Jonathan Wilkinson	100.000 Kč 100 %				
Labajos B.V.		100.000 Kč 100 %	100.000 Kč 35 %		
Medina Finance Ltd			185.714 Kč 65 %	185.714 Kč 65 %	185.714 Kč 65 %
Landia Management s.r.o.				100.000 Kč 35 %	
Landia Holding s.r.o.					100.000 Kč 35 %

5.2.1.6 Podle evidence skutečných majitelů je od 19. 10. 2018 za nepřímého skutečného majitele Akvo označen Jonathan Wilkinson.

5.2.1.7 Přehled statutárních orgánů Akvo je zobrazen v následující tabulce:

Jméno	Označení statutárního orgánů Akvo v daném období			
	02.10.2000- 21.11.2006	21.11.2006- 26.10.2011	26.10.2011- 18.12.2018	18.12.2018- současnost
Jonathan Wilkinson	Jednatel	Jednatel		Jednatel A
Lucie Motlíková		Jednatel	Jednatel	
Paulína Sjöstrandová				Jednatel A
Kamil Hošťák				Jednatel B
Petr Tomášek				Jednatel B

5.2.1.8 V období od 21. 11. 2006 do 18. 12. 2018 byla Lucie Motlíková jednatelkou společnosti Akvo. Podle informací z médií by mohlo jít o dceru Vladimíra Motlíka, do roku 2023 generálního ředitele české pobočky rakouské firmy EPIC a majitele společnosti Subterra, se kterým Lucie Motlíková působila v několika společnostech.¹¹⁰

5.2.1.9 Ke dni 2. 1. 2019 se novým společníkem Akvo stala společnost Landia Management s.r.o., která držela 35% podíl na základním kapitálu. Skutečným majitelem Landia Management s.r.o. je Kamil Hošťák. Ten je také od prosince roku 2018 tzv. jednatelem B ve společnosti Akvo. Ke dni 11. 12. 2020 byla zapsána změna společníka s 35% podílem na základním kapitálu Akvo ze společnosti Landia Management s.r.o. na Landia Holding s.r.o.

5.2.2 CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.

5.2.2.1 Společnost CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o., IČO 25336401, se současným sídlem Revoluční 1403/28, Nové Město, 110 00 Praha 1, byla zapsána do ORČR dne 29. 4. 1997 (dále jen „Citygrove“).

5.2.2.2 Dne 28. 5. 2019 rozhodl Prater Finance Ltd., jediný společník Citygrove při výkonu působnosti valné hromady, o zrušení společnosti a jejím vstupu do likvidace, a to s účinností k 1. 6. 2019.

5.2.2.3 Přehled předmětů podnikání společnosti podle ORČR je následující:

Předmět podnikání	Zapsáno do ORČR	Vymazáno z ORČR
Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných služeb než základních	29.04.1997	-
Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej – vyjma zboží uved. v příl. z.č. 455/1991 Sb., v úplném znění, a tímto zákonem vyloučeného	01.06.1998	19.11.2014
Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	19.11.1998	-
Činnost ekonomických a organizačních poradců	01.06.1998	19.11.2014
Činnost realitní kanceláře	01.06.1998	19.11.2014
Zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu	01.06.1998	19.11.2014

5.2.2.4 Přehled obchodních firem a registrovaných sídel společnosti Citygrove je shrnut v následující tabulce:

Datum zápisu do ORČR	Obchodní firma	Sídlo
29.04.1997	CITYGROVE EUROPE, s.r.o.	Brno, Milénova 5, okres Brno-město, PSČ 63800
27.11.1997	CITYGROVE EUROPE, s.r.o.	Praha 1, Truhlářská 24
21.06.1999	CITYGROVE EUROPE, s.r.o.	Praha 1 - Zlatnická 10, PSČ 11000
17.01.2001	CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.	Praha 1 - Zlatnická 10, PSČ 11000
19.04.2006	CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.	Praha 1 - Staré Město, Věžeňská 5/116, PSČ 11000
07.11.2011	Barksdale Holdings, s.r.o.	Praha 1 - Staré Město, Věžeňská 5/116, PSČ 11000
12.03.2013	Barksdale Holdings, s.r.o.	U lužického semináře 114/46, Malá Strana, 118 00 Praha 1
07.05.2014	Barksdale Holdings, s.r.o.	Revoluční 1403/28, Nové Město, 110 00 Praha 1
01.06.2019	Barksdale Holdings, s.r.o. v likvidaci	Revoluční 1403/28, Nové Město, 110 00 Praha 1

¹¹⁰ Článek MF Dnes ze dne 1. 11. 2012 „Vladimír Motlík: Dcera? To nevím“, dostupný z <https://www.pressreader.com/czech-republic/dnes-prague-edition/20121101/281633892496095>

5.2.2.5 Z tabulky vyplývá, že společnost Akvo a Citygrove měly registrované sídlo společnosti na stejné adrese, a to v následujících obdobích:

- Od 2. 10. 2000 do 19. 4. 2006 na adrese Praha 1 – Zlatnická 10, PSČ 110 00.
- Od 30. 6. 2006 do 4. 3. 2013 na adrese Praha 1 – Staré Město, Věžeňská 5/116, PSČ 110 00.
- Od 12. 3. 2013 do 7. 5. 2014 na adrese U lužického semináře 114/46, Malá Strana, 118 00 Praha 1.
- Od 12. 5. 2014 do 18. 10. 2018 na adrese Revoluční 1403/28, Nové Město, 110 00 Praha 1.

5.2.2.6 Společnost Citygrove má po celou dobu od svého založení základní kapitál ve výši 100.000 Kč.

5.2.2.7 Z ORČR vyplývá následující vývoj vlastnické struktury Citygrove:

Jméno / název společníka	Celková výše vkladu a obchodního podílu v Citygrove ke dni:			
	29.04.1997	11.05.1999	03.10.2002	11.06.2014
Jonathan Wilkinson	100.000 Kč 100 %			
De Heuvel B.V.		100.000 Kč 100 %		
Labajos B.V.			100.000 Kč 100 %	
Prater Finance Ltd.				100.000 Kč 100 %

5.2.2.8 O skutečném majiteli Citygrove není v evidenci skutečných majitelů veden žádný údaj. Povinnost zajištění zápisu údajů do evidence skutečných majitelů podle zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, dosud nebyla splněna.

5.2.2.9 Jednateli společnosti Citygrove byly následující osoby:

Jméno	Statutární orgány Citygrove v daném období			
	29.04.1997- 29.06.2006	29.06.2006- 26.10.2011	26.10.2011- současnost	01.06.2019- současnost
Jonathan Wilkinson	Jednatel	Jednatel		
Lucie Motlíková		Jednatel	Jednatel	Likvidátor

5.2.2.10 I zde, stejně jako ve společnosti Akva, figuruje Lucie Motlíková v roli jednatelky (od 29. 6. 2006) a likvidátorky (od 1. 6. 2019).

5.2.3 Landia Management s.r.o.

5.2.3.1 Společnost Landia Management s.r.o., IČO 28510020, se současným sídlem Praha 6, Evropská 810/136, byla zapsána do ORČR dne 20. 1. 2009 (dále jen „Landia“). Na základě projektu rozdělení odštěpením se vznikem tří nových nástupnických společností ze dne 21. 9. 2020, schváleného rozhodnutím valné hromady společnosti Landia ze dne 5. 11. 2020, o kterém byl sepsán notářský zápis pod spis. zn. NZ 267/2020, byly z rozdělované společnosti Landia Management s.r.o. odštěpeny tři části jejího jmění na nově vzniklé společnosti, jak shrnuje tabulka níže.

Rozhodná událost	Název společnosti	Sídlo
Návrh projektu odštěpení 21.09.2020	Landia Management s.r.o.	Praha 6, Evropská 810/136
Rozhodný den pro odštěpení společností 01.01.2020	Landia - Barrandov s.r.o.	Praha 6, Evropská 810/136
	Landia - Rajský Horizont s.r.o.	
	Landia Holding s.r.o.	

- 5.2.3.2 Dle informací prezentovaných v médiích projekt Palmovka One přešel po odštěpení na společnost Landia Holding s.r.o.¹¹¹
- 5.2.3.3 Předmět podnikání Landia byla výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- 5.2.3.4 Přehled obchodních firem a registrovaných sídel společnosti Landia je uveden v následující tabulce:

Datum zápisu do ORČR	Obchodní firma	Sídlo
20.01.2009	CMTA, s.r.o.	Praha 8 - Kobylisy, Trousilova 4/1064, PSČ 18200
24.03.2011	Landia Management s.r.o.	Praha 6, Evropská 810/136
Odštěpení 01.01.2020	Landia - Barrandov s.r.o. Landia - Rájský Horizont s.r.o. Landia Holding s.r.o.	Praha 6, Evropská 810/136

- 5.2.3.5 Společnost Landia měla od svého založení do dne 21. 9. 2020, kdy došlo k projektu rozdělení odštěpením se vznikem tří nových nástupnických společností, základní kapitál ve výši 200.000 Kč.
- 5.2.3.6 Společníky Landia byly do projektu rozdělení odštěpením následující osoby:

Jméno / název společníka	Celková výše vkladu a obchodního podílu v Landia ke dni		
	20.01.2009	22.03.2011	25.11.2013
Radmila Klepetářová	200.000 Kč 100 %		
Kamil Hošťák		200.000 Kč 100 %	120.000 Kč 60 %
Václav Nežerka			40.000 Kč 20 %
Eduard Míka			40.000 Kč 20 %

- 5.2.3.7 Dle ORČR má stejné společníky a velikost obchodních podílů také Landia Holding s.r.o.
- 5.2.3.8 Jednateli společnosti Landia byly následující osoby:

Jméno	Statutárního orgány Landia v daném období	
	20.01.2009- 10.01.2011	10.01.2011- současnost
Petr Lederer	Jednatel	
Kamil Hošťák		Jednatel

- 5.2.3.9 Podle evidence skutečných majitelů je od 20. 10. 2009 za přímého skutečného majitele Landia označen Kamil Hošťák, který je rovněž jednatelem společnosti Landia Holding s.r.o.
- 5.2.3.10 Upozorňujeme, že Kamil Hošťák a společnost Landia jsou spojováni s kauzou prodeje pozemků v Praze-Lysolajích z roku 2017. Tehdy městská část Lysolaje pod vedením tehdejšího starosty Petra Hlubučky, jenž je jedním z obviněných v kauze Dozimetr, prodala firmě Landia pozemky na výstavbu vilové čtvrti za sto milionů korun bez DPH. Zastupitelé města však mají podezření, že cena prodeje byla příliš nízká.¹¹² Z tohoto důvodu v prosinci 2021 podala politická strana Piráti trestní oznámení na neznámého pachatele v souvislosti s touto transakcí.¹¹³

¹¹¹ Článek PrahaIn.cz ze dne 2. 11. 2022 [redacted] na kameře s dokumenty: Poprvé o Martinovi Dvořákovi a dalších vazbách“, dostupný z <https://www.prahain.cz/politika/slachta-na-kamere-s-dokumenty-poprve-o-martinovi-dvorakovi-a-dalsich-vazbach-6995.html>

¹¹² Např. článek Deníku N ze dne 12. 6. 2022 „Škoda pro Prahu za sto milionů? Developer chce zastupitelům vysvětlit, jak získal pozemky v Lysolajích“, dostupný z: <https://denikn.cz/917266/skoda-pro-prahu-za-sto-milionu-developer-chce-zastupitelum-vysvetlit-jak-ziskal-pozemky-v-lysolajich/>

¹¹³ Informace dostupné z: <https://www.pirati.cz/jak-pirati-pracuji/pirati-podali-loni-trestni-oznameni-na-podezrely-prodej-pozemku-v-praze-lysolajich-kriminaliste-proveruji-petra-hlubucka/>

- 5.2.3.11 Dle serveru Hlídač státu se Kamil Hošťák angažuje nebo se v posledních pěti letech angažoval ve 48 soukromých společnostech a přes společnost Landia poskytl sponzoring politickým stranám TOP 09 a STAN v minimální výši 530.000 Kč, jak shrnuje následující tabulka:

Sponzorující společnost	Rok	Politická strana	Výše daru
Landia Management s.r.o.	2013	TOP 09	200.000 Kč
Landia Management s.r.o.	2013	TOP 09	200.000 Kč
Landia - Živé Letňany s.r.o.	2016	TOP 09	30.000 Kč
Landia Management s.r.o.	2018	Starostové a nezávislí (STAN)	100.000 Kč

ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.

- 5.2.3.12 Společnost ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o., IČO 28956460, se současným sídlem Panská 890/7, Nové Město, 110 00 Praha 1, byla zapsána do ORČR dne 9. 9. 2009 (dále jen „Achour“).
- 5.2.3.13 Společnost byla původně zapsána pod obchodní firmou Achour & Hájek s.r.o. K změně obchodní firmy na ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o., došlo zápisem do ORČR dne 15. 4. 2016.
- 5.2.3.14 Společnost má základní kapitál ve výši 1.000.000 Kč. Statutárním orgánem je Gabriel Achour, který je rovněž jediným společníkem.
- 5.2.3.15 Dle informací v médiích společnost Achour dodávala právní poradenství a smlouvy v kauze prodeje pozemků za nepřiměřeně nízkou cenu v Praze-Lysolajích, která se týkala Petra Hlubočka.¹¹⁴
- 5.2.3.16 Podle serveru Neovlivní.cz společnost Achour spolupracuje na přípravě joint venture DPP a skupiny Penta pro dostavbu trasy metra D, „proti němuž protestují protikorupční organizace“ a do které se „v tichosti zapojil i právník spojený se špičkami hnutí ANO“ [redacted], který je spojován s bývalým místopředsdou [redacted].

Grant Thornton Valuations, a.s.

- 5.2.3.17 Společnost Grant Thornton Valuations, a.s., IČO 63079798, s posledním sídlem Jindřišská 937/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, byla zapsána do ORČR dne 8. 6. 1995 pod obchodní firmou SINDAT ČS Consulting, a.s. (dále jen „Grant Thornton Valuations“). Dne 14. 10. 2021 společnost vstoupila do likvidace a k jejímu výmazu z ORČR došlo dne 12. 10. 2022. Poslední obchodní název společnosti byl „Aj Tý Experts a.s.“
- 5.2.3.18 Před svým výmazem v roce 2022 měla společnost jediného člena představenstva, a to Zbyňka Bolceka. Jako likvidátor byl zapsán 14. 10. 2021 Vlastimil Roun. Jediným členem dozorčí rady byl v období od 5. 8. 2020 do výmazu společnosti Svatoslav Kylar.

¹¹⁴ Investigace [redacted] zveřejněná dne 22. 9. 2022 pod názvem „inFakta: Kauza Lysolaje a Česká televize“, dostupné z <https://www.svedomi-naroda.cz/2022/09/22/infakta-lysolaje-ceska-televize/>

¹¹⁵ Článek dostupný z: <https://neovlivni.cz/kauza-metra-d-dopravni-podnik-zapojil-pravnika-agrofertu/>

5.3 Vybrané významné vazby

5.3.1 Vazba Akvo (resp. Citygrove) na DPP

- 5.3.1.1 V období od 21. 11. 2006 do 18. 12. 2018 byla Lucie Motlíková jednatelkou společnosti Akvo a v období od 29. 6. 2006 do současnosti rovněž jednatelkou společnosti Citygrove. Podle informací z médií by mohlo jít o dceru Vladimíra Motlíka, do roku 2023 generálního ředitele české pobočky rakouské firmy EPIC a majitele společnosti Subterra, se kterým Lucie Motlíková působila v několika společnostech.¹¹⁶
- 5.3.1.2 V období od 18. 2. 2006 do 21. 9. 2006 byla Lucie Motlíková členkou představenstva ve společnosti Flubio Consulting a.s., IČO 27416275, se sídlem náměstí Republiky 1037/3, 110 00 Praha 1. Ing. Peter Hlaváč [REDACTED] byl členem dozorčí rady Flubio Consulting a.s. v období od 24. 4. 2009 do 21. 5. 2017. Předsedou dozorčí rady společnosti byl v období od 30. 5. 2007 do 21. 5. 2017 slovenský miliardář Ing. Milan Fiľo.
- 5.3.1.3 Ing. Peter Hlaváč [REDACTED] byl členem dozorčí rady DPP v období od 7. 6. 2017 do 29. 11. 2018. Upozorňujeme, Peter Hlaváč, který působil jako ekonomický ředitel DPP v období od 10. 10. 2016 do 31. 1. 2020¹¹⁷ (tedy v době probíhajících veřejných zakázek na Nový řídicí systém povrchové dopravy), působil od 17. 12. 2013 do 24. 6. 2015 ve funkci jednatele společnosti Uniprolog Solutions, která podala v těchto veřejných zakázkách nejnižší nabídku.
- 5.3.1.4 Ekonomickydenik.cz¹¹⁸ uvádí, že Peter Hlaváč je někdejší klíčový spolupracovník v Česku usazeného slovenského miliardáře Milana Fiľa (např. podle ORSR byl Milan Fiľo od 23. 12. 2002 do 12. 11. 2012 předsedou představenstva společnosti ECO-INVEST, a.s., IČO 36409111, ve které působil Peter Hlaváč jako člen představenstva od 14. 10. 2004 do 12. 11. 2012)¹¹⁹ „Hlaváčův někdejší šéf Fiľo vlastní v Hradci Králové společnost Trafo CZ, která by se mohla v budoucnu stát potenciálním dodavatelem Dopravního podniku. Společnost podle serveru Hlídač státu dodává transformátory například skupině ČEZ, dohledatelné jsou také například smlouvy se Západočeskou univerzitou v Plzni nebo státním podnikem Diamo. Stávající ekonomický náměstek DPP Peter Hlaváč byl podle obchodního rejstříku od ledna 2014 do července 2015 jednatelem IT firmy Uniprolog Solutions (původně se jmenovala Tempest Czech), ona i její dceřiná společnost Uniprolog servis jsou dodavatelem IT služeb pro pražský Dopravní podnik. V Hlídači smluv je možné nalézt, že Uniprolog Solutions a Uniprolog Servis získaly na pražském Dopravním podniku zakázky v hodnotě stovek milionů korun. Akcionáři Uniprologu jsou lidé ze slovenských IT společností Tempest a Datalan. Peter Kotuliak vlastní přes 43 procent akcií, o zbytek se dělí rovným dílem Štefan Petergáč a Jozef Mokry. Ve statutárních orgánech Uniprologu pak působí i další slovenští manažeři. Shodou okolností v letech 2013 a 2014 působil ve společnosti Tempest i potenciální další náměstek DPP slovenského původu Matej Augustín.“

¹¹⁶ Článek MF Dnes ze dne 1. 11. 2012 „Vladimír Motlík: Dcera? To nevím“, dostupný z <https://www.pressreader.com/czech-republic/dnes-prague-edition/20121101/281633892496095>

¹¹⁷ <https://ekonomickydenik.cz/nova-akvizice-prazskeho-dopravniho-podniku-slovensky-manazer-blizky-ficovu-smeru-ktery-pustil-zilou-tamnimu-cargu/>

¹¹⁸ <https://ekonomickydenik.cz/nova-akvizice-prazskeho-dopravniho-podniku-slovensky-manazer-blizky-ficovu-smeru-ktery-pustil-zilou-tamnimu-cargu/>

¹¹⁹ <https://www.orsr.sk/vypis.asp?ID=321942&SID=5&P=1>

5.4 Chronologie událostí

5.4.1 Chronologie významných událostí

5.4.1.1 Chronologie významných událostí týkající se projektu Palmovka One je zobrazena v následujícím přehledu, ve kterém jsou události rozděleny podle období, kategorie a zdroje informace:

Datum	Kategorie	Popis	Protistrana	Zdroj informací
21.11.1990	Kolaudační rozhodnutí	Kolaudační rozhodnutí ze dne 21. 11. 1990 čj. DOP/IV-4081/90 Sch, vydané Odborem dopravy NV HMP	HMP	Interní audit DPP 08/2022
02.10.2000	ORČR	Společnost Akvo Praha s.r.o., IČO 26202093, se sídlem Vězeňská 116/5, Staré Město, 110 00 Praha 1, byla zapsána do obchodního rejstříku České republiky (dále jen „ORČR“) dne 2. 10. 2000 (dále jen „Akvo“). Společnost Akvo působila pod předešlými jmény Wilkinson Weber s.r.o. (od 2. 10. 2000 do 12. 6. 2001) a DISCOVERY INVESTMENT s.r.o. (od 12. 6. 2001 do 3. 11. 2011).	Akvo (předchozí název DISCOVERY INVESTMENT s.r.o.)	ORČR
15.01.2001	Usnesení představenstva DPP	Návrhem usnesení Představenstva DPP č. 2/2001/5.2. ze dne 15.1.2001, k materiálu „Dostavba autobusového nádraží Palmovka“, měl být schválen záměr dlouhodobého pronájmu na dobu 99 let pozemků v okolí stanice metra Palmovka uvedených v příložené důvodové zprávě. Ke generálnímu řediteli DPP směřoval úkol zajistit vypsání poptávkového řízení na dlouhodobý pronájem v okolí stanice metra Palmovka za účelem výstavby rozsáhlého obchodního centra, včetně úpravy stávající stanice metra Palmovka a jejich vestibulů a autobusového terminálu.	DPP	Interní audit DPP 03/2014
15.06.2001	Výběrové řízení na pronájem pozemků	V dokumentu „Zápis ze zahájení výběrového řízení na dlouhodobý pronájem pozemků v okolí stanice metra Palmovka“ ze dne 15.6.2001, je popsán průběh 1. a 2. kola. Zahrnuje obsah obálek s nabídkami a závěrem je, že do dalšího kola výběrového řízení postupují všechny, respektive obě firmy, které podaly nabídku. Z předmětného dokumentu je ale patrné, že předběžný návrh konceptu předložila pouze společnost TK Development Czech, s.r.o., Společnost CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o. ¹²⁰ předběžný návrh konceptu nepředložila. Společnost TK Development Czech, s.r.o. předložila svůj návrh po uplynutí stanovené lhůty.	DPP	Interní audit DPP 03/2014
16.07.2001	Usnesení představenstva DPP	Usnesením Představenstva DPP č. 13/2001/8.7 ze dne 16.7.2001, byl schválen dlouhodobý pronájem na dobu 99 let, pozemků v okolí stanice metra Palmovka společností CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o., a to za podmínek uvedených v předložené nabídce. Předložená nabídka však neobsahovala žádný předběžný návrh konceptu. CITIDISCOVERY EUROPE s.r.o. se stal vítězem veřejné zakázky k pronájmu pozemků v okolí stan. Metra Palmovka. Interní audit DPP 03/2014 uvádí: „Nebyly předloženy dokumenty dokládající způsob výběru společnosti CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o. Není nám známo, na základě jakého právního institutu a za jakých podmínek byla společnost vybrána, zda vůbec, a případně jaká kritéria výběru byla stanovena. Nebyly předloženy kompletní dokumenty dokládající, jakým způsobem byl realizován výběr nejvhodnějšího návrhu. Z předložené důvodové zprávy (navíc k Tisku, který není opatřen podpisy, viz výše), není způsob výběru patrný. V důvodové zprávě je uvedeno, že byl schválen dlouhodobý pronájem za účelem „Stavby“ za podmínek stanovených v předložené nabídce viz příloha č. 3.2. Tato příloha však není součástí předložené důvodové zprávy.“ ¹²¹	DPP	Interní audit DPP 03/2014
20.05.2002	Smlouva	DPP a CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o. (dále jen „CITYGROVE“) uzavřely dne 20.5.2002 nájemní smlouvu, na základě které si CITYGROVE pronajala pozemky v k.ú. Libeň a získala právo si pronajmout další pozemky v k.ú. Libeň, a to vše za účelem realizace projektu výstavby na pronajatých pozemcích moderního městského dopravního terminálu, jako součást residenčního a obchodního centra.	DPP, CITYGROVE	Smlouva o výpůjčce ze dne 18.8.2006
20.05.2002	Smlouva	Postoupení práv ze CITYGROVE na Akvo, č. smlouvy 76 00 02.	CITYGROVE, Akvo	Interní audit DPP 03/2014
29.06.2005	Územní rozhodnutí	Obor výstavby Úřadu Městské části Praha 8 svým rozhodnutím ze dne 29.6.2005 čj. OV/2005/1925/Rů v právní moci dnem 11.8.2005 povolil umístění stavby „Dostavba autobusového nádraží Palmovka - Polyfunkční objekt Praha 8 Libeň“, která obsahuje (a) stavbu polyfunkčního domu včetně umístění autobusového nádraží a změny stavby stanice metra Palmovka, (b) stavbu inženýrských sítí a (c) stavbu komunikací, včetně venkovního osvětlení a dopravního napojení, obsahující mimo jiné 280 bytových jednotek, studií a ateliérů, komerční plochy o rozloze cca 5.730 m ² , pasáž o rozloze cca 1.520 m ² , zázemí autobusového nádraží o rozloze cca 160 m ² , technické zázemí o rozloze cca 2.970 m ² a garáže v prvním a druhém podzemním podlaží o cca 400 parkovacích stáních, včetně park + ride, a to vše za podmínek v Územním rozhodnutí stanovených a v souladu s ověřenou dokumentací k územnímu rozhodnutí. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 11. 8. 2005.	Úřad Městské části Praha 8	Interní audit DPP 08/2022, Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte, listinná dokumentace, Smlouva o výpůjčce ze dne 18.8.2006

¹²⁰ Poznámka: StoneTurn: společnost CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o., neexistuje, pravděpodobně myšlena společnost CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.

¹²¹ Poznámka: StoneTurn: společnost CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o., neexistuje, pravděpodobně myšlena společnost CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.

Datum	Kategorie	Popis	Protistrana	Zdroj informací
03.07.2006	Stavební povolení	Akvo podala dne 3.7.2006 k Odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 8 návrh na zahájení správního řízení k vydání stavebního povolení pro Projekt.	Akvo	Smlouva o výpůjčce ze dne 18.8.2006
17.08.2006	Smlouva	Smlouva o postoupení ze dne 17.8.2006 mezi CITYGROVE a Akvo. CITYGROVE je společností ovládanou stejnou ovládající osobou jako Akvo (§ 66a Obchodního zákoníku), takže CITYGROVE smlouvou o postoupení ze dne 17. 8. 2006, účinnou dnem uzavření Dodatku č. 1, postoupila a převedla na Akvo, v souladu s ustanovením čl. 13 Nájemní smlouvy a se souhlasem DPP veškerá práva a povinnosti pro CITYGROVE z Nájemní smlouvy vyplývající, takže Akvo je z hlediska Nájemní smlouvy právním nástupcem CITYGROVE.	CITYGROVE, Akvo	Interní audit DPP 08/2022, Smlouva o vyslovení souhlasu s provedením stavby z 23.6.2008
18.08.2006	Smlouva	DPP a CITYGROVE uzavřely Dodatek 1 k Nájemní smlouvě z 20.5.2002. Předmětem dodatku je rozšíření nájmu o další pozemky specifikované v dodatku. Podle dodatku hodlal CITYGROVE postoupit na Akvo nájemní smlouvu.	CITYGROVE a DPP	Listinná dokumentace
18.08.2006	Smlouva	Smlouva o výpůjčce ze dne 18.8.2006 mezi DPP a Akvo (č. sml. 204 600 083). Touto Smlouvou vzniká Akvo právo bezplatného užívání (a) Části parcely a (b) Části Pozemků A. Vypůjčitel Akvo je oprávněn užívat část parcely výlučně za účelem vybudování Zařízení na ní a v případě Části Pozemků A za účelem provedení Povrchových úprav. Vypůjčitel Akvo je oprávněn provádět na vypůjčené Části parcely a Části Pozemků A veškerá přípravná opatření, jež budou potřebná nebo nezbytná pro úspěšné vydání Stavebního povolení na Zařízení anebo vydání Stavebního povolení na Povrchové úpravy. Půjčitel DPP přenechává Vypůjčiteli Akvo do užívání dle této Smlouvy (a) Část parcely na dobu určitou ode dne předání do zahájení zkušebního provozu nového autobusového nádraží, které bude vybudováno v rámci Projektu, a (b) Části Pozemků A na dobu určitou, a to ode dne předání do kolaudace Povrchových úprav. Vypůjčitel bere tímto na vědomí, že Půjčitel výhledově předpokládá prodej celého pozemku parc. č. 4014/1 v k.ú. Libeň, na kterém se nachází i Zařízení. V případě uskutečnění prodeje tohoto pozemku Strany ujednávají, že Půjčitel je v tomto případě oprávněn od této Smlouvy o výpůjčce odstoupit a Vypůjčitel je povinen Zařízení z Části parcely po doručení písemného sdělení o odstoupení Půjčitele od této Smlouvy bezodkladně odstranit.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 03/2014, Rámcová smlouva o spolupráci při výstavbě z 15. 3. 2010, listinná dokumentace, Interní audit DPP 08/2022
16.04.2007	Usnesení představenstva DPP	Usnesení představenstva DPP č. 5/2007/5.2. ze dne 16. 4. 2007	DPP	Interní audit DPP 03/2014
08.10.2007	Organizační	Vedoucí odboru JSNM se stala [redacted] (ve funkci působila od 8. 10. 2007 do 11. 1. 2012), funkci převzal [redacted] (zastával ji v době od 12. 1. do 11. 4. 2012).	DPP	Interní audit DPP 03/2014
17.01.2008	Usnesení	Vzhledem k tomu, že Stavební odbor svým usnesením čj. OV/P8/2007/1440/Po/4 ze dne 17.1.2008 prodloužil do 30.6.2008 lhůtu k doplnění podání specifikovaných v čl. 1 odst. 8 výše, mimo jiné i k doložení práva založeného smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemkům nebo stavbě, přičemž DPP svým dopisem ze dne 21.12.2007 č. KGR/663/2007 sdělil Stavebnímu úřadu, že (a) DPP je rozhodnut akci Dostavby autobusového nádraží Palmovka Polyfunkční budova s Investorem realizovat, (b) DPP a Akvo se dohodli na principech majetkoprávního vypořádání a tyto principy byly odsouhlaseny představenstvem DP, (c) uzavření rámcové smlouvy, jejíž návrh byl stranami v zásadě odsouhlasen, ve stranami sjednaném termínu do 31.12.2007 bylo ovlivněno nutností na straně DPP ve spolupráci HMP dořešit vlastnické vztahy k některým pozemkům v zájmovém území a (d) DPP souhlasí s tím, aby Odbor výstavby na základě platné nájemní smlouvy, uzavřené mezi DPP a Investorem ze dne 20.5.2002, ve znění jejích dodatků, pokračoval ve stavebních řízeních na stavbu Dostavba autobusového nádraží Palmovka Polyfunkční budova s tím, že před vydáním stavebního povolení na Projekt Smluvní strany doručí Odboru výstavby jedno vyhotovení rámcové smlouvy, kupní smlouvy a nové nájemní smlouvy, na základě kterých Investor získá vlastnické právo k pozemkům pod nebo bezprostředně sousedící s hlavní stavbou Projektu a dlouhodobé užívací právo k pozemkům ve směru od hlavní stavby Projektu k ulici Na Žertvách.	HMP	Smlouva o vyslovení souhlasu s provedením stavby z 23.6.2008
23.06.2008	Smlouva	DPP uzavřela s Akvo smlouvu o vyslovení souhlasu s provedením stavby (č. sml. 676 00 08) datovanou 23.6.2008. Podpisem této Smlouvy DPP souhlasí, pro účely stavebního řízení na Projekt, vedeného Akvo u Stavebního úřadu, s provedením stavby Projektu na Pozemcích, a to za podmínek pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení, vydaných Stavebním úřadem na Projekt. Di se zavazuje, že nezhájí faktické stavební práce na Projektu do doby kumulativního splnění dále specifikovaných odkládacích podmínek. Pro případ porušení závazku Akvo nezhájí faktické stavební práce na Projektu do doby splnění odkládacích podmínek, Smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve výši 117.803.400 Kč, kterou se Akvo zavazuje zaplatit ve lhůtě 30 dnů od data doručení písemné výzvy DPP k jejímu zaplacení. Jako zajištění zaplacení části smluvní pokuty se Akvo zavazuje, že složí 12.500.000 Kč na vázaný účet u JUDr. Rudolfa Kožušníka, advokáta ev. č. ČAK 1948, a to na základě samostatné smlouvy o zřízení a vedení advokátního depozita svěřených finančních prostředků, uzavřené současně s touto Smlouvou mezi Akvo, DPP a Advokátem.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 03/2014, Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace
23.06.2008	Smlouva	DPP, Akvo, JUDr. Rudolf Kožušník, advokát uzavřeli Smlouvu o zřízení a vedení advokátního depozita finančních prostředků datovanou 23.6.2008. Předmětem této Smlouvy je zřízení a vedení Správcem vázaného účtu: advokátního depozita	DPP, Akvo, JUDr. Rudolf	Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace

Důvěrné

Datum	Kategorie	Popis	Protistrana	Zdroj informací
		pozemků. Strany se shodly na tom, že Ocenění provede firma Cushman & Wakefield, s.r.o.“		
12.08.2013	Smlouva	V souvislosti s přípravou realizace Rámcové smlouvy, uzavřené mezi DPP a Akvo dne 10.3.2010, smluvní strany dne 3.1.2013 sjednaly Dohodu o stanovení znalce. S ohledem na určitá ujednání mezi smluvními stranami v souvislosti s realizací Dohody se smluvní strany dohodly uzavřít dodatek č. 1 k Dohodě, ve kterém se dohodly na tom, že společně určí a pověřují společnost Grant Thornton Valuations, a. s., která provede ocenění Prodávaných pozemků.	DPP, Akvo	Listinná dokumentace
16.10.2013	Znalecký posudek	Číslo ocenění / znalecký posudek č. 2311-163/2013 Zpracoval: Grant Thornton Valuations, a.s. Zjištěná cena nemovitosti: 134 780 000 Kč Účel ocenění / posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti dle specifikace objednatele Tento znalecký posudek oceňoval pozemky s předpokladem možnosti vystavět záměr dle ÚR z roku 2005 a pro ocenění využíval metodu tržního porovnání, cenu obvyklou na základě platných cenových map a cenu obvyklou při použití Vyhlášky. Výsledné hodnoty ocenění na základě těchto metod se pohybovaly na úrovni od 58 do 96 mil. Kč.	Grant Thornton Valuations, a.s.	Interní audit DPP 03/2014 Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte, listinná dokumentace
11.05.2018	Smlouva	Smluvní strany DPP a Akvo uzavřely smlouvu o mlčenlivosti datovanou 11.5.2018, týkající se prodeje pozemků v lokalitě Palmovka společnosti Akvo. DPP poskytl Akvo informace důvěrné povahy, včetně skutečností, které tvoří obchodní tajemství DPP. Akvo se smlouvou zavázal zachovávat mlčenlivost o všech informacích důvěrné povahy. Povinnost zachovávat mlčenlivost se v souladu se smlouvou vztahuje také na všechny osoby, které obchodní partner využívá v souvislosti s transakcí, případně i na další osoby, které prostřednictvím obchodního partnera přijdou s důvěrnými informacemi do styku.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace
18.06.2018	Znalecký posudek	Předběžné posouzení právních rizik ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 18.6.2018	ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.	Interní audit DPP 08/2022
19.07.2018	Znalecký posudek	Znalecký posudek č. N43871/18 EQUITA Consulting s.r.o. z roku 2018: Posudek EQUITA Consulting s.r.o. bere jako jeden z předpokladů v té době platný územní plán a nepeněžní plnění pro DPP, které se později objevují v tzv. Smlouvě o spolupráci a k datu 3.7.2018 oceňuje pozemky za využití reziduální metody na 109 000 000 Kč. Znaleckým úkolem bylo stanovení tržní hodnoty souboru pozemků „Autobusové nádraží Palmovka v k.ú. Libeň, se zohledněním podmínek předložených smluvních dokumentů, k datu 3. 7. 2018. Předmětem ocenění je soubor pozemků zapsaných na LV č. 1439, katastrální území Libeň, ve vlastnictví Dopravního podniku hl. m. Prahy. Jedná se celkem o 45 parcel s celkovou výměrou 15 784 m2. Na některých parcelách se nachází stavby určené k dopravnímu využití. Dle územního plánu se pozemky nachází ve více funkčních plochách, konkrétně pod kódy SV, OV, ZMK, DH a S2. Na předmětných pozemcích je plánovaný developerský projekt s názvem ONE PALMOVKA RESIDENCE dle Transakční dokumentace, ze které Znalecký posudek vychází. Tato dokumentace předpokládá spolupráci mezi DPP a společností Akvo při realizaci projektu, který spočívá v demolici stávajících budov, výstavbě multifunkční budovy, nového autobusové terminálu, manipulačních stání v Dolních Počernicích, zázemí pro řidiče, toalet pro zaměstnance, místnosti pro prodej jízdenek a přemístění výdechu metra.	EQUITA Consulting s.r.o.	Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte, listinná dokumentace
13.08.2018	Znalecký posudek	Znalecký posudek č. 3157-105/2018 Grant Thornton Valuations, a.s. z roku 2018 Posudek Grant Thornton Valuations, a.s. z roku 2018 je aktualizací staršího posudku Grant Thornton Valuations, a.s. z roku 2013 a jako jeden z předpokladů bere v potaz existenci projektu na základě ÚR 2005. Znalec pro ocenění využívá reziduální metodu a k datu 31.7.2018 oceňuje pozemky na hodnotu 112 155 000 Kč. Znaleckým úkolem bylo stanovení ceny obvyklé vybraných pozemků zapsaných na LV č. 1439, katastrální území Libeň, k datu 31. 7. 2018. Předmětem ocenění je soubor pozemků zapsaných na LV č. 1439, katastrální území Libeň, ve vlastnictví Dopravního podniku hl. m. Prahy. Jedná se celkem o 45 parcel s celkovou výměrou 15 784 m2. Na některých parcelách se nachází stavby určené k dopravnímu využití. Dle územního plánu se pozemky nachází ve více funkčních plochách, konkrétně pod kódy SV, OV, ZMK, DH a S2. Na předmětných pozemcích je plánovaný developerský projekt na základě Rámcové smlouvy mezi DPP a společností Akvo a územního rozhodnutí vydaného v roce 2005. Jedná se o výstavbu nové polyfunkční budovy, která zahrnuje rezidenční a komerční prostory s pasáží, dopravní terminál a podzemní garáže.	Grant Thornton Valuations, a.s.	Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte, listinná dokumentace
12.10.2018	Smlouva	DPP a Akvo uzavřely Smlouvu o budoucí Smlouvě o prodeji a koupi Nemovitých věcí č. 000863-00-18, datovanou 12. 10. 2018, která stanovuje podmínky budoucího prodeje nemovitých věcí (pozemků) o celkové výměře 15 784 m2 za kupní cenu stanovenou na částce 88 176 510 Kč bez DPH a s konečným termínem do osmi let ode dne účinnosti smlouvy. Kromě prodeje nemovitých věcí smlouva konkretizuje další podmínku transakce, a to úhradu újm za znehodnocení majetku ve výši 23 113 370 Kč bez DPH. Znehodnoceným majetkem je myšlen majetek určený k demolici.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace

Datum	Kategorie	Popis	Protistrana	Zdroj informací
12.10.2018	Smlouva	DPP a Akvo uzavřely Smlouvu o budoucích smlouvách o zřízení služebností č. 000864-00-18, datovanou 12. 10. 2018. Smlouva upravuje podmínky o zřízení Služebností ve prospěch DPP, jejich rozsah dobu trvání, podmínky, resp. povinnosti převoditelnosti práv na případné budoucí vlastníky. Dále smlouva stanovuje výši úhrad za jednotlivé služebnosti, částky smluvních pokut za porušení podmínek smlouvy smluvními stranami a termíny pro plnění jednotlivých kroků, vedoucích k uzavření Služebností.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace
12.10.2018	Smlouva	DPP a Akvo uzavřely Smlouvu o právu provést stavbu č. 000865-00-18, datovanou 12. 10. 2018. Jednalo se o stavbu polyfunkční budovy nebo budovy s administrativními a rezidenčními prostory, včetně rozhraní a související infrastrukturu. Právo provést stavbu se týká také parkovacích ploch, technického zázemí a veřejné zeleně.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace
12.10.2018	Smlouva	DPP a Akvo uzavřely Smlouvu o výstavbě č. 000866-00-18, datovanou 12. 10. 2018, za účelem stanovit práva a povinnosti smluvních stran pro zajištění výstavby „Nového autobusového terminálu“, „Manipulačních stání Dolní Počernice“, „Zázemí pro řidiče“, „Místnosti pro prodej jízdenek“ a „Toalet pro zaměstnance DPP“.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace
12.10.2018	Smlouva	DPP a Akvo uzavřely Smlouvu o spolupráci č. 000867-00-18, datovanou 12. 10. 2018, jejíž účelem je umožnit výstavbu v lokalitách a rozsahu dle smlouvy o spolupráci právě společnosti Akvo, a to včetně vybudování občanské vybavenosti, infrastruktury a řešení dopravního napojení, včetně technologií.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace
12.10.2018	Smlouva	DPP a Akvo uzavřely Dohodu o narovnání č. 000868-00-18, datovanou 12. 10. 2018. Dohoda se obsahově týká narovnání sporných či pochybných práv a povinností vzešlých z předešlé transakční dokumentace, zrušení a nahrazení stávající smluvní dokumentace a vypořádání práv a povinností mezi účastníky. V dohodě se smluvní strany dohodly na zneplatnění veškeré smluvní dokumentace uzavřené před Smlouvou o spolupráci.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 08/2022 Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte, listinná dokumentace
21.01.2019	Smlouva	DPP a Akvo uzavřely Výkladové memorandum k dohodě o narovnání č. 000868-01-18, datované 21. 01. 2019. Jehož účelem je výlučné zajištění správného a souladného účtování a zdanění právních následků Dohody o narovnání.	DPP, Akvo	Interní audit DPP 08/2022, listinná dokumentace
18.10.2019	Znalecký posudek	Právní stanovisko ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 18. 10. 2019.	ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.	Interní audit DPP 08/2022
23.03.2020	Smlouva	Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene – pozemkové služebnosti č. 001224-00-19, uzavřená mezi DPP, Židovskou obcí Praha a společností Akvo o zřízení a vymezení věcného břemene pozemkové služebnosti – umístění dešťové kanalizace na pozemcích vlastníka Židovské obce Praha, včetně určení výše úplaty za věcné břemeno. Smluvní vztah byl uzavřen dne 23. 03. 2020.	DPP, Akvo, Židovská obec Praha	Interní audit DPP 08/2022
21.12.2020	Ostatní	Žádost Investora ze dne 21.12.2020 o vydání změny územního rozhodnutí z roku 2005, došlo v roce 2021 k vydání nového územního rozhodnutí („ÚR 2021“), ve kterém jsou kapacity nově navrženého developmentu na základě úprav předjímaných v Nové Smluvní Dokumentaci stanoveny následujícím způsobem: maximální zastavěná plocha pozemků: 12 127 m ² , maximální objem realizovaných hrubých podlažních ploch (HPP): 33 774 m ² HPP, maximální počet parkovacích stání: 400	-	Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte
2021	Ostatní	Na základě podnětu P280/2019, který byl schválen v roce 2021, proběhla na pozemcích změna územního plánu (ÚP 2021). Při této změně územního plánu došlo k navýšení nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch na úroveň 2,6 a zároveň k možnosti zastavět pozemky smíšenou výstavbou v srovnání s původní obytnou zástavbou. Tím se navýšila základní celková kapacita území až na 38 563 m ² HPP.	-	Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte
04.08.2021	Ostatní	Změna územního rozhodnutí z roku 2005	-	Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte
01.11.2021	Ostatní	Územní studie Palmovka 11/2021	-	Interní audit DPP 08/2022
03.08.2022	Ostatní	Vyjádření společnosti Akvo k projektu Palmovka One ze dne 3. 8. 2022	Akvo	Interní audit DPP 08/2022
srpen 2022	Interní audit	Interní audit č. 900300/19/2022 „Prověření projektu Revitalizace stanice Palmovka (partner Akvo)“	DPP	Interní audit DPP 08/2022
21.07.2023	Znalecký posudek	Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka	Deloitte	Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka, Deloitte

5.5 Ekonomické posouzení

5.5.1 Posouzení aktuálního stavu uzavřené smlouvy o výstavbě revitalizace v okolí stanice metra Palmovka

Původní dokumentace

- 5.5.1.1 DPP uzavřel první smlouvu ohledně přestavby autobusového nádraží Palmovka v rámci developerského projektu již v roce 2002 se společností Discovery Investment s.r.o., později přejmenovanou na Akvo Praha s.r.o. (dále jen jako „Akvo“). V roce 2005 získala společnost Akvo územní rozhodnutí pro výstavbu developerského projektu s autobusovým nádražím. V roce 2009 si DPP nechal vypracovat znalecké posudky pro stanovení ceny pro prodej pozemků na území autobusového nádraží Palmovka ve vlastnictví DPP. Jedná se o pozemky s celkovou výměrou 15 784 m² na listu vlastnictví 1439 v katastrálním území Praha 8, Libeň (dále jen jako „Pozemky Palmovka“).
- 5.5.1.2 Následně byla v roce 2010 uzavřena rámcová smlouva mezi Akvo a DPP, kde byl detailně rozebrán celý obchodní vztah (dále jen jako „Rámcová smlouva“), ve které byla stanovena kupní cena Pozemků Palmovka ve výši 88.176.510 Kč. Rámcová smlouva také stanovila úplatu za omezení práv a strpění jednání Akvo ve smyslu výstavby projektu a demolice zařízení autobusového nádraží ve vlastnictví DPP ve výši 23.113.370 Kč (dále jen jako „Újma za znehodnocení majetku“). Na základě této Rámcové smlouvy měl být na pozemcích DPP realizován zmíněný developerský projekt a současně měl DPP zaplatit částku 105.750.000 Kč jako nájemní poplatek za pronájem autobusového terminálu na dobu 50 let. Od roku 2016 se DPP pokoušel od Rámcové smlouvy odstoupit z důvodu neplnění povinností ze strany Akvo.
- 5.5.1.3 Nejaktuálnější znalecké posudky k hodnotě Pozemků Palmovka na území autobusového nádraží Palmovka ve vlastnictví DPP je znalecký posudek č. 3157-105/2018 vypracovaný společností Grant Thornton Valuations, a.s., pro zadavatele DPP (dále jen jako „ZP GT 2018“) se stanovenou hodnotou Pozemků Palmovka ve výši 112.155.000 Kč a znalecký posudek N43871/18 vypracovaný společností Equita Consulting s.r.o. pro objednatele Akvo (dále jen jako „ZP EQUITA 2018“) se stanovenou hodnotou 109.000.000 Kč. ZP GT 2018 byl vypracován s datem ocenění k 31. 7. 2018 a ZP EQUITA 2018 k 3. 7. 2018. Oba posudky oproti předchozím posudkům použily pro výpočet hodnoty Pozemků Palmovka reziduální metodu.
- 5.5.1.4 ZP GT 2018 počítá s předpokladem výstavby původního projektu s novým autobusovým nádražím v plném rozsahu. Stavba nového autobusového nádraží v plném rozsahu však byla jedním z hlavních předmětů sporu mezi DPP a Akvo. Z tohoto důvodu došlo následně k přijetí nové smluvní dokumentace, více viz dále. ZP EQUITA 2018 naopak pracuje s předpokladem výstavby nového projektu s autobusovým terminálem menšího rozsahu. Jak již bylo zmíněno, výstavba autobusového nádraží byla jedním z hlavních předmětů sporu a ze ZP EQUITA 2018 vyplývá, že informace o záměru změnit parametry projektu byly známy již před podepsáním nové smluvní dokumentace. Na stejný fakt upozorňuje i zpráva interního auditu DPP pod názvem Interní audit č. 900300/19/2022 Prověření projektu Revitalizace stanice Palmovka (partner Akvo Praha s.r.o.) (dále jen „Zpráva interního auditu DPP“). Z tohoto důvodu je ZP EQUITA 2018 k datu podpisu Nové smluvní dokumentace považován interním auditem DPP za více relevantní.

Aktuální dokumentace

- 5.5.1.5 Jak již bylo zmíněno, DPP chtěl od roku 2016 odstoupit od původní Rámcové smlouvy kvůli neplnění povinností společností Akvo z důvodu přehodnocení rentability projektu ze strany Akvo. Hlavním důvodem byla otázka potřeby původně plánovaného autobusového terminálu v plném rozsahu a jeho reálné využitelnosti. V návaznosti na tyto nesoulady byla dne 12. 10. 2018 podepsána série smluv mezi DPP a Akvo, která plně nahradila předešlou Rámcovou smlouvu. Jednalo se o Smlouvu o spolupráci, Smlouvu o smlouvě budoucí o prodeji a koupi nemovitých věcí, Smlouvu o právu provést stavbu, Smlouvu o výstavbě, Dohodu o narovnání a Výkladové memorandum k dohodě o narovnání (dále jen „Nová smluvní dokumentace“).
- 5.5.1.6 Jak uvádí Smlouva o spolupráci v rámci Nové smluvní dokumentace RS 000867-00-18, realizace a umístění původně plánovaného autobusového terminálu byly nakonec považovány za ekonomicky sporné s ohledem na výši a návratnost investice.

- 5.5.1.7 Jednou z hlavních změn bylo opuštění od výstavby nového autobusového nádraží v plném rozsahu na místě původního autobusového nádraží Palmovka. Místo toho bylo dohodnuto postavení autobusového terminálu v menším rozsahu v ulici Na Žertvách a postavení rozsáhlejšího autobusového manipulačního stání v Dolních Počernicích.
- 5.5.1.8 Mezi další povinnosti dle Nové smluvní dokumentace patří povinnost výstavby zázemí pro řidiče, místnosti pro prodej jízdenek a toalety pro zaměstnance.
- 5.5.1.9 V rámci Nové smluvní dokumentace zůstala kupní cena ve výši 88.176.510 Kč a Újma za znehodnocení majetku ve výši 23.113.370 Kč ve stejné výši.

Aktuální stav po podepsání Nové smluvní dokumentace

- 5.5.1.10 Na základě žádosti společnosti Akvo bylo v roce 2021 vydáno nové územní rozhodnutí.
- 5.5.1.11 Zároveň byla v roce 2021 schválena změna územního plánu. Během této změny byl zvýšen maximální povolený koeficient pro podlažní plochy na 2,6 a zároveň byla umožněna smíšená výstavba na pozemcích v porovnání s původní obytnou výstavbou. Tím se zvýšila teoreticky možná zastavitelnost území.

5.5.2 Ověření, zda uzavření smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka bylo pro zadavatele potřebné / Ověření, zda sjednaná cena revitalizace stanice metra Palmovka odpovídá ceně obdobných služeb, ověření skutečného plnění, včetně způsobu řešení víceprací

Přezkoumání ZP EQUITA 2018

- 5.5.2.1 Datum ocenění Pozemků Palmovka v ZP EQUITA 2018 bylo 3. 7. 2018. Jak již bylo zmíněno výše, ZP EQUITA 2018 přistoupil k výpočtu hodnoty pozemků prostřednictvím reziduální metody, kdy hodnota pozemků se rovná rozdílu mezi veškerými výnosy a náklady na realizaci projektu. Zamýšlený projekt byl pojmenován ONE Palmovka. Rozměry projektu ONE Palmovka byly uvažovány dle platného územního plánu k datu ocenění. V posudku se předpokládá vystavění projektu o 30 502 m² hrubé podlažní nadzemní plochy, odpovídající celkem 22 200 m² užitných nadzemních ploch s rozdělením na 16 100 m² rezidenčních prostor, 2 600 m² administrativních prostor a 3 500 m² obchodních ploch. Podzemní podlaží je uvažováno o rozloze 12 573 m², zahrnující 400 parkovacích míst, 1 500 m² pro velkometrážní komerční jednotku a 1 073 m² sklepů.
- 5.5.2.2 Podle rozdělených výměr je i výpočet výnosů a nákladů projektu v ZP EQUITA 2018 rozdělen na rezidenční a komerční část.

Výnosy

- 5.5.2.3 Výnosy z rezidenční části projektu byly odhadnuty pomocí porovnávací metody, kdy je uvažováno o prodeji vystavěných rezidenčních jednotek za běžné ceny na trhu k danému datu a pro danou lokalitu. Pro tento účel byly v ZP EQUITA 2018 odhadnuty ceny pro 1 m² bytu ve výši 85.000 Kč bez DPH, pro sklepy 25.000 Kč bez DPH za 1 m² a za 1 garážové stání 320.000 Kč bez DPH. Stanovené prodejní ceny nejsou v ZP EQUITA 2018 nijak blíže vysvětleny, proto jsou tyto parametry těžce přezkoumatelné. Každopádně pro dané datum ocenění a danou lokalitu lze považovat stanovené ceny bytů za velmi konzervativní. S tímto názorem souhlasí i Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka od společnosti Deloitte ze dne 21. 7. 2023 (Dále jen jako „Deloitte analýza“), která zkoumala celou situaci ohledně prodeje Pozemků Palmovka společnosti Akvo i s přezkumem znaleckých posudků ZP GT 2018 a ZP EQUITA 2018.
- 5.5.2.4 Na základě reportů Deloitte develop index byla obvyklá cena m² v bytové novostavbě v celé Praze 8 v létě 2018 v rozmezí od 108.400 až 109.300 Kč s DPH, tedy 94.000 až 95.000 Kč bez 15% sazby DPH pro sociální bydlení (byty do 120 m²) po zaokrouhlení. Samozřejmě Praha 8 zastupuje i lukrativní oblast Karlína, která bude ceny zvyšovat pro celý zbytek Prahy 8. Dle našeho názoru se ceny bytů v novostavbách mohly k datu ocenění pohybovat okolo 90.000 Kč bez DPH za 1 m². I když se může jednat pouze o přibližně 10% rozdíl ceny, výnosy z bytů jsou největší výnosovou položkou celého projektu a vstupní data pro tuto položku budou tím pádem mít největší vliv na celkové ocenění. Výnosy ze sklepů / sklepních kójí mají malý význam na celkové ocenění a zároveň jejich ceny bývají tradičně

součástí ceny bytu. Cenou sklepů jsme se tedy hlouběji nezabývali. Ceny garáží přibližně odpovídají běžným tržním podmínkám k datu ocenění.

- 5.5.2.5 Výnosy z komerční části byly stanoveny prostřednictvím výnosové metody, tedy odhadu hodnoty komerčních prostor na základě jejich výnosu z pronájmu. Měsíční výnos kancelářských prostor byl stanoven na 14 EUR/m², obchodní prostory za 18 EUR/m², velkometrážní obchodní jednotky 9 EUR/m² a parkování za 80 EUR za 1 místo. Podle tržních reportů nemovitostních poradenských společností CBRE¹²², Cushman & Wakefield¹²³ a PNB Paribas Real Estate¹²⁴ odpovídají výnosy běžným podmínkám na trhu k datu ocenění. U parkovacích míst ZP EQUITA 2018 počítá s 60% obsazeností a u komerčních ploch s 90% obsazeností. Neobsazenost parkovacích míst ve výši 40 % je poměrně vyšší, než je běžné, na což upozorňuje i Deloitte analýza. Na samotné ocenění má však mírná změna obsazenosti parkovacích míst omezený vliv.
- 5.5.2.6 Na základě měsíčních výnosů a míry obsazenosti jsou stanoveny roční výnosy. Tyto výnosy jsou sníženy o provozní náklady spojené s pronájmem těchto komerčních prostor. Daň z nemovitosti byla stanovena odhadem na 250.000 Kč, pojištění jako 0,06 % z reprodukční ceny (tedy celkových nákladů na výstavbu komerční části), údržba a správa byla stanovena ve výši 50 Kč/m²/rok a jako poslední rezervy na obnovu a modernizaci ve výši 1 % z reprodukční ceny. Dohromady náklady na provoz činí 4.270.054 Kč za rok. Všechny odhady přibližně odpovídají běžné praxi. Čistý zisk z nájmu komerčních prostor byl stanoven ve výši 29.379.146 Kč. Při kapitalizační míře 6 % byla stanovena hodnota komerčních prostor ve výši 489.652.433 Kč. Kapitalizační míra přibližně odpovídá běžným tržním podmínkám v dané lokalitě k datu ocenění.

Náklady

- 5.5.2.7 Jednotkové náklady na realizaci projektu byly stanoveny pro byty ve výši 32.000 Kč/m², administrativní a obchodní jednotky 30.000 Kč/m², velkometrážní jednotku 25.000 Kč/m² a sklepy a garáže ve výši 17.000 Kč/m². Ze srovnání cen JKSO¹²⁵ s použitými náklady vyplývá, že byly použity spíše vyšší náklady, než bylo k datu ocenění běžné. Průměrný náklad na obestavěný 1 m³ budov pro bydlení bez specifikace druhu konstrukce je 6 348 Kč. Při předpokladu výšky patra 3,5 m odpovídá cena 1 m² přibližně 22 tis. Kč. Ceny za podzemní podlaží bývají zpravidla nižší kvůli menšímu standardu. Náklady na sklepy a garáže tedy přibližně odpovídají běžným podmínkám na trhu. Ceny za nadzemní podlaží se vztahují k čisté podlažní ploše komerčních a rezidenčních prostor, u kterých ceny bývají aspoň o 20 % vyšší u komerčních a mohou být i vyšší u rezidenčních prostor. Přepočtené náklady dle JKSO na čistou podlažní plochu se může tedy pohybovat okolo 26 tis. Kč (20 %) až 29 tis. Kč (30 %). S ohledem na fakt, že ZP EQUITA 2018 explicitně neuvažuje žádnou rezervu na stavební náklady, se kterou se při výpočtu reziduální metodou i při reálných stavebních rozpočtech běžně počítá, lze konstatovat, že rozdíl mezi běžnými nákladovými cenami nadzemních ploch dle JKSO a cenami použitými v ZP EQUITA 2018 lze vysvětlit zakomponováním určité rezervy již do jednotkové ceny nákladů na výstavbu.
- 5.5.2.8 Dále byly alokovány 3 % nákladů na venkovní úpravy a dalších 18 % na vedlejší a investiční stavební náklady. Ostatní náklady přibližně odpovídají běžné praxi. Celková výše stavebních nákladů byla stanovena na 1.122.964.779 Kč.
- 5.5.2.9 Posledními řešenými položkami jsou náklady vyvolaných investic, které souvisí se stavem Pozemků Palmovka a povinnostmi danými Novou smluvní dokumentací. ZP EQUITA 2018 počítal v rámci realizace projektu s náklady na odstranění podzemních a nadzemních staveb ve výši 24.000.000 Kč, s náklady spojenými s rizikem kontaminace nebezpečnými odpady a zeminou ve výši 10.000.000 Kč, náklady na technická opatření pro eliminaci imisí (vibrace a hluku) ve výši 45.000.000 Kč, náklady na vybudování zázemí pro řidiče ve výši 3.500.000 Kč, toalet pro zaměstnance a místnosti pro prodej jízdenek ve výši 2.500.000 Kč, náklady na přemístění, provoz a údržbu větrací šachty metra ve výši 5.000.000 Kč, náklady spojené s prvky ochranného systému metra ve výši 1.000.000 Kč a náklady na odstavy autobusů DPP na Palmovce a v Dolních Počernicích ve výši 15.000.000 Kč. Celkové náklady vyvolaných investic byly vyčísleny na 106.000.000 Kč. Náklady na demolice jsou odvozeny od jednotkové ceny 1.500 Kč/m², která dle databáze RTS¹²⁶ odpovídá spíše současným cenám v roce 2023 než cenám, které mohly být v roce 2018. Mezitím dle ČSÚ vzrostly ceny bouracích prací o více než

¹²² Czech Republic Retail, H1 2018, Snapshot, Czech Republic Office, H1 2018, Snapshot

¹²³ Retail Market Snapshot 2Q 2018 Czech Republic, Office Market Snapshot 2Q 2018 Czech Republic

¹²⁴ At a glance 2. čtvrtletí 2018, Česká republika – Obchodní prostory, At a glance 2. čtvrtletí 2018, Praha Kanceláře

¹²⁵ <https://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=6&ID=6>

¹²⁶ <https://www.rtscloud.cz/App/RTS-Data/AGP210>

36 %¹²⁷. Náklady na zázemí pro řidiče se odvíjejí od jednotkové ceny výstavby za 25.000 Kč/m², která odpovídá tržním podmínkám. Náklady na toalety a místnost pro prodej jízdenek byly uvažovány s jednotkovou cenou 50.000 Kč/m². S ohledem na potřeby vybavenosti lze považovat náklady na výstavbu toalet a místnosti pro prodej za relativně běžné. Náklady na technická opatření byla odhadnuta ve výši 4 % z ceny staveb. Ostatní náklady byly stanoveny jako hrubý odhad, který bez bližšího detailu nelze přezkoumat.

- 5.5.2.10 Zpráva interního auditu DPP korektně upozornila na skutečnost, že část nákladů vyvolaných investic není dle Nové smluvní dokumentace nijak požadována, a tedy není třeba ji realizovat. Jedná se o náklady spojené s rizikem kontaminace, náklady spojené s technickými opatřeními proti hluku a vibracím, náklady na prvky ochranného systému metra a náklady na provoz a údržbu větrací šachty metra. Akvo je povinno na svoje náklady přemístit větrací šachtu metra, ale její provoz a údržba spadá pod DPP.
- 5.5.2.11 S odstraněním nákladů na investice, které dle Nové smluvní dokumentace není třeba provádět, vychází odhad nákladů vyvolaných investic pouze 47.500.000 Kč, resp. 41.500.000 Kč při úpravě nákladů na demolice.
- 5.5.2.12 Dále výpočet v ZP EQUITA 2018 uvažuje náklady na finanční (bankovní) záruku ve výši 3.130.000 Kč, ale žádné náklady na financování. Je běžnou praxí, že jsou developerské projekty alespoň částečně financovány úvěry, ze kterých plynou dodatečné finanční náklady.
- 5.5.2.13 Následně je odečten zisk investora, který ZP EQUITA 2018 uvažuje ve výši 17 % z výnosů. S ohledem na to, že k datu ocenění bylo vydáno územní rozhodnutí pouze na původní projekt, a nikoliv na projekt dle úprav Nové smluvní dokumentace, lze považovat zisk investora ve výši 17 % za adekvátní.
- 5.5.2.14 Výstavba projektu se uvažuje dle plánu v ZP EQUITA 2018 po dobu 8 let, s prvními 4,5 roku přípravné fáze, 3 roky fáze výstavby a půl rokem dokončovací fáze. Většina nákladů a výnosů je uvažována ve fázi výstavby.
- 5.5.2.15 Pro zohlednění časové rozlišnosti byly výnosy a náklady diskontní mírou převedeny na současnou hodnotu k datu ocenění. Ve znaleckém posudku ZP EQUITA 2018 byla použita rozdílná diskontní míra pro výnosy a náklady. Výnosy byly diskontovány diskontní mírou 5,92 % získanou pomocí modelu CAPM. Náklady byly diskontovány pouze bezrizikovou sazbou 1,72 % převzatou z výnosnosti 10letých státních dluhopisů ČR. Ačkoliv tento přístup má své jisté teoretické opodstatnění, nejedná se o běžnou praxi. Při diskontování se v běžné praxi pracuje již s hrubým ziskem (rozdílem mezi výnosy a náklady) a ten se diskontuje jednotnou sazbou, alt. diferenciovanou sazbou v čase, která je ale vypočtena jedním způsobem.
- 5.5.2.16 Na základě popsaného postupu je výsledná hodnota Pozemků Palmovka dle ZP EQUITA 2018 po zaokrouhlení 109.000.000 Kč.

Úpravy vstupů ZP EQUITA 2018

- 5.5.2.17 Znalecký posudek ZP EQUITA 2018 pracuje s několika vstupy, které dohromady výrazně ovlivňují výslednou hodnotu Pozemků Palmovka.
- 5.5.2.18 Mezi zásadní chyby se jednoznačně řadí výpočet nákladů vyvolaných investic obsahující i náklady, které nepožaduje Nová smluvní dokumentace. Při vyřazení nákladů na riziko kontaminace, nákladů na technická opatření pro eliminaci imisí, nákladů na prvky ochranného systému metra a nákladů na provoz a údržbu větrací šachty se sníží výše nákladů ze 106.000.000 Kč na pouhých 47.500.000 Kč. Při úpravě nákladů na demolice v rámci nákladů vyvolaných investic z 24 mil. Kč na 18 mil. Kč dle indexu cen bourání konstrukcí, který mezi datem ocenění a 2. čtvrtletím 2023 vzrostl o 36,5 %¹²⁸, dojde ke snížení celkových nákladů vyvolaných investic na 41.500.000 Kč.

¹²⁷ <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2023>

¹²⁸ <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2023>

- 5.5.2.19 Další zásadní úpravu vidíme v přičtení nákladů na financování projektu, které ZP EQUITA 2018 ve svých výpočtech neuvažuje. Náklady externího financování jsme uvažovali ve výši predikce 3M PRIBOR dle kolokvia Ministerstva financí z dubna 2018¹²⁹ a běžné marže ve výši 3 % v rámci rozmezí běžných marží od 2 % do 3,5 % dle TREND Reportu z roku 2018¹³⁰. Jelikož bude naprostá většina financování třeba až ve fázi výstavby, uvažujeme úrokovou míru podle 3M PRIBOR predikce pro rok 2022 ve výši 2,5 % a zmíněnou běžnou marží 3 %. Dohromady tedy počítáme s úrokovou sazbou 5,5 %. Výše úvěru se odvíjí od nákladů na stavbu a marketing projektu. Předpokládané LTV bylo zvoleno na 70 % dle běžné praxe. Za celé období tedy odhadujeme finanční náklady ve výši 127 mil. Kč.
- 5.5.2.20 Jako poslední považujeme za nedostatek způsob převodu hodnoty pozemků na současnou hodnotu. Převod na současnou hodnotu se provádí pro zohlednění časové hodnoty peněz, která představuje alternativní možnost využití peněžních prostředků, kdyby nebyly využity pro výstavbu projektu. O této skutečnosti se v ekonomii hovoří jako o nákladech obětované příležitosti. Při převodu na současnou hodnotu metodou jako v ZP EQUITA 2018 byla snížena hodnota Pozemků Palmovka ze 348 mil. Kč na 109 mil. Kč. To odpovídá snížení o 69 % (kumulovanému odúročiteli 0,31, resp. jednotné roční diskontní sazbě přes 15 %). Alternativní diskontní míra byla sestavena z průměru nemovitostních yieldů a rizikové přírážky ve výši 2 %. Rezidenční yield byl odhadnut ve výši 4 %^{131,132} a komerční yield byl stanoven v textu výše v hodnotě 6 %¹³³. Průměr byl vážen podílem výnosů z daného druhu nemovitosti na celkových výnosech projektu. Celková diskontní míra byla odhadnuta ve výši 6,50 %. Při použití této sazby by došlo ke snížení hodnoty pouze o 40 % z 288 mil. Kč v případě upravení nákladů na 174 mil. Kč.
- 5.5.2.21 Mezi další případný předmět úpravy by příslušela vstupní cena pro 1 m² bytového prostoru a navýšení obsazenosti komerčních parkovacích míst. Při úpravě z 85.000 Kč/m² na 90.000 Kč/m² a při úpravě obsazenosti parkovacích míst na alespoň 70 % (viz text výše) by celkové výnosy vzrostly z 1.971 mil. Kč na 2.030 mil. Kč. Při zachování všech ostatních vstupů ve stejné výši by celková současná hodnota Pozemků Palmovka vzrostla na 238 mil. Kč:

Hodnota pozemků 2018 (Kč)	ZP EQUITA 2018	Úprava nákladů vyvolaných investic, finančních nákladů a diskontní míry	Úprava prodejní ceny bytů
Hrubý výnos	1 972 000 000	1 971 385 766	2 030 460 433
Náklady na stavbu	1 229 000 000	1 164 464 779	1 164 464 779
Marketing/prodej	69 020 000	68 998 502	71 066 115
Finanční náklady	n.a.	126 635 563	126 847 838
Zisk Developera	322 974 500	322 974 500	345 178 274
Tržní hodnota pozemků	347 875 500	288 312 422	393 969 542
Odúročitel	0,31	0,60	0,60
Tržní hodnota k datu ocenění	109 000 000	174 000 000	238 000 000
Tržní hodnota za m ² k datu ocenění	6 906	11 024	15 079

Zdroj: ZP EQUITA 2018, vlastní výpočty

Vlastní výpočet současné hodnoty Pozemků Palmovka

- 5.5.2.22 K vlastnímu výpočtu současné hodnoty Pozemků Palmovka bylo přistoupeno dvěma způsoby. Prvním způsobem byla aktualizace výpočtů dle projektu ONE Palmovka a platného územního plánu k datu ocenění. Druhým způsobem byl výpočet hodnoty projektu dle aktuálně platného územního plánu v roce 2023.

¹²⁹https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Odborne-vyzkumy_Prognoza_2018-04_45-Kolokvium-setreni-prognoz-makroekonomickeho-vyvoje-CR-2018-2021.pdf

¹³⁰ <https://artn.cz/trend-report/tr-2018/>

¹³¹ <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/cz/pdf/2019/KPMG-investicni-byty.pdf>

¹³² <https://blog.valuo.cz/navratnost-investice-do-najemniho-bytu-ve-velkych-mestech/>

¹³³ CBRE Czech Republic Retail, H1 2018, Snapshot, CBRE Czech Republic Office, H1 2018, Snapshot; Cushman & Wakefield Retail Market Snapshot 2Q 2018 Czech Republic, Cushman & Wakefield Office Market Snapshot 2Q 2018 Czech Republic; PNB Paribas Real Estate At a glance 2. čtvrtletí 2018, Česká republika – Obchodní prostory, PNB Paribas Real Estate At a glance 2. čtvrtletí 2018, Praha Kanceláře

Výnosy 2023

- 5.5.2.23 V obou případech bylo třeba aktualizovat vstupní ceny výnosů a nákladů. Výnosy z bytů byly stanoveny dle vlastního průzkumu nabídek novostaveb v okolí Palmovky. Průměrná cena odpovídá hodnotě 142 tis. Kč s DPH, a tedy 124 tis. Kč bez DPH:

Developerské projekty	Průměrná cena (Kč)
Carolina Corner	146 265
rezidence Zenklova	161 233
VIVUS I	136 546
VIVUS II	125 603
Průměr	142 412

- 5.5.2.24 Ceny sklepů nebyly uvažovány, jelikož aktuálně bývají součástí ceny bytových jednotek. Cena za garážové stání ve výši 470.000 Kč bez DPH byla převzata z vlastního průzkumu cen garážových stání v rámci projektu Nové Holešovice.
- 5.5.2.25 Výnosy z komerčních prostor byly aktualizovány pomocí reportů nemovitostních poradenských společností (CBRE¹³⁴, Cushman & Wakefield¹³⁵ a PNB Paribas Real Estate¹³⁶) a našeho vlastního průzkumu provedeného pro komerční prostory v rámci ekonomického posouzení společného podniku Nové Holešovice, a.s. Měsíční nájem za kancelářské prostory vzrostl ze 14 EUR na odhadem 17 EUR. Nájem za obchodní prostory zůstal nezměněný a nájem za velkometrážní obchodní jednotku vzrostl z 9 EUR na 10,5 EUR. Jedním z hlavních vysvětlení pro tento vývoj je pandemie covidu-19 a její vliv a následky na fyzické obchody, které musely být dlouhou dobu zavřeny a obchodní společnosti vykazovaly ztráty a neměly prostředky na placení vyššího nájemného. Dále se u části zboží rozšířilo nakupování online. Kombinace těchto faktorů drží tržní měsíční nájemné u nových nájmu v nezměněné výši. Naopak velké potravinové řetězce byly po většinu času otevřeny a pandemií covidu-19 nebyly tolik ovlivněny. Následná vlna inflace navíc těmto obchodům zvedla zisky. Měsíční nájem za parkování se zvýšil z 80 EUR na odhadovaných 100 EUR dle vlastního průzkumu pro ceny nájemného za garážová stání v rámci projektu Nové Holešovice. U parkování dále počítáme se 70% obsazeností a 90% obsazeností komerčních prostor.
- 5.5.2.26 Daň z nemovitostí odhadujeme, že vzroste z 250 tis. Kč na 300 tis. Kč. Pojištění bylo stanoveno jako 0,06 % reprodukční ceny. Náklady na pojištění tedy vzrostou úměrně s náklady na výstavbu komerční části. U údržby a správy odhadujeme růst podle růstu cen služeb v oblasti nemovitostí v indexu cen výrobců zveřejňovaným ČSÚ¹³⁷ a rezervy na obnovu a modernizaci byly navýšeny o index cen stavebních děl¹³⁸. Položky nákladů na provoz komerčních prostor celkově vzrostou v případě aktualizace projektu ONE Palmovka z 4.270 tis. Kč na 5.671 tis. Kč. Náklady na provoz komerční části v případě územního plánu 2023 byl stanoven ve stejném poměru vůči hrubým výnosům z komerční části.
- 5.5.2.27 Kapitalizační míra byla navýšena z 6 % na 6,5 %. Tento nárůst potvrzují i reporty nemovitostních poradenských společností CBRE¹³⁹, Cushman & Wakefield¹⁴⁰, PNB Paribas Real Estate¹⁴¹.

Náklady 2023

- 5.5.2.28 Jednotkové náklady na stavbu m² bytové, komerční, velkometrážní plochy i garáží a parkování byly navýšeny dle růstu indexu cen stavebních děl¹⁴².

¹³⁴ Czech Republic Retail, H1 2023, Snapshot, Czech Republic Office, H1 2023, Snapshot

¹³⁵ Retail Market Snapshot 2Q 2023 Czech Republic, Office Market Snapshot 2Q 2023 Czech Republic

¹³⁶ At a glance 2. čtvrtletí 2023, Česká republika – Obchodní prostory, At a glance 2. čtvrtletí 2023, Praha Kanceláře

¹³⁷ <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-cen-vyrobcu-srpen-2023>

¹³⁸ <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtletni-2023>

¹³⁹ Czech Republic Retail, H1 2023, Snapshot, Czech Republic Office, H1 2023, Snapshot

¹⁴⁰ Retail Market Snapshot 2Q 2023 Czech Republic, Office Market Snapshot 2Q 2023 Czech Republic

¹⁴¹ At a glance 2. čtvrtletí 2023, Česká republika – Obchodní prostory, At a glance 2. čtvrtletí 2023, Praha Kanceláře

¹⁴² <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtletni-2023>

- 5.5.2.29 Náklady vyvolaných investic vzrostly z 41,5 mil. Kč na 56 mil. Kč. U nákladů na odstranění staveb odhadujeme růst z 18 mil. Kč na 24 mil. Kč, resp. z 1.100 Kč za m² na 1.500 za m², který odpovídá přibližně současným cenám v databázi RTS, viz text výše. Náklady na stavbu zázemí pro řidiče, toalet, místnosti pro prodej jízdenek a autobusového terminálu Palmovka a manipulačního stání Dolní Počernice byly navýšeny o index cen stavebních děl dle ČSÚ¹⁴³.
- 5.5.2.30 Náklady na financování se zvýší kvůli zvýšení predikce 3M PRIBOR pro rok 2026 na 2,6 %, kdy uvažujeme o finančních nákladech stejně jako výše v textu, tedy že většina úvěru bude čerpána až v pozdější fázi projektu, ve fázi výstavby, která je plánována za 5 let od začátku plánu, při zachování logiky z ZP EQUITA 2018. Běžnou marži ponecháváme na stejné úrovni 3 %, což odpovídá i údajům z TREND reportu z roku 2023¹⁴⁴. Zbytek předpokladů k výpočtu finančních nákladů zůstává stejný.
- 5.5.2.31 Diskontní míra vypočtená pomocí nemovitostních yieldů i přes navýšení komerčního yieldu (více viz text výše) poklesla z důvodu zvýšení podílu rezidenčních výnosů i přes mírný nárůst komerčních yieldů¹⁴⁵. Ke změně rezidenčního yieldu k datům ocenění nedošlo^{146,147}.

Současná hodnota Pozemků Palmovka 2023

- 5.5.2.32 Dle aktualizace ZP EQUITA 2018 a přepočtu aktuálních vstupů na výměry dle platného územního plánu v roce 2023 vychází současná hodnota Pozemků Palmovka ve výši 333 mil. Kč až 427 mil. Kč:

Položka	Aktualizace ZP EQUITA 2018 ¹⁴⁸ (Kč)	Územní plán (Kč)
Hrubý výnos	2 604 636 243	3 495 842 422
Náklady na stavbu	1 451 019 601	1 986 095 805
Marketing/prodej	91 162 268	122 354 485
Finanční náklady	161 209 411	220 403 337
Zisk Developera	442 788 161	594 293 212
Tržní hodnota pozemků	549 619 069	695 050 068
Odúročitel	0,61	0,61
Tržní hodnota v roce 2023	333 000 000	427 000 000
Tržní hodnota za m ² v roce 2023	21 097	27 053

- 5.5.2.33 Aktuální hodnotu Pozemků Palmovka vypočítávala i Deloitte analýza, která počítala se třemi variantami:

Varianta Předpoklad Indikativní hodnota*	Popis varianty	Celková hodnota Pozemků Palmovka	Hodnota na m ² Pozemků Palmovka
Varianta 1	Ocenění v souladu s územním plánem 2018	370–440 mil. Kč	23–28 tis. Kč
Varianta 2	Ocenění v souladu s územním rozhodnutím 2021	310–400 mil. Kč	20–25 tis. Kč
Varianta 3	Ocenění v souladu s aktuálním územním plánem (2023)	350–470 mil. Kč	22–30 tis. Kč

Zdroj: Deloitte analýza

¹⁴³ <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2023>

¹⁴⁴ <https://artn.cz/trend-report/tr-2023/>

¹⁴⁵ CBRE Czech Republic Market Figures Retail Q2 2023, CBRE Czech Republic Market Figures Office Q2 2023; Cushman & Wakefield Retail Market Snapshot 2Q 2023 Czech Republic, Cushman & Wakefield Office Market Snapshot 2Q 2023 Czech Republic

¹⁴⁶ <https://www.globalpropertyguide.com/europe/czech-republic/rental-yields>

¹⁴⁷ https://www.savills.com/research_articles/255800/350361-0

¹⁴⁸ Výpočty vycházejí ze zavedených metodických úprav obsazenosti parkovacích stání, nákladů vyvolaných investic, finančních nákladů a diskontní míry

5.5.3 Ověření, zda realizované řešení bylo v daném místě a čase nejvhodnějším v porovnání s jinými na trhu dostupnými hypotetickými variantami (zejména ve vztahu k volbě a realizaci řešení)

- 5.5.3.1 Jak vyplývá z textu výše, veškeré vypočtené hodnoty Pozemků Palmovka jsou vyšší, než je stanovená kupní cena dle Nové smluvní dokumentace a smlouvy o smlouvě kupní budoucí z roku 2018, kde je kupní cena stanovena ve výši 88 mil. Kč. Tato cena byla stanovena již v Rámcové smlouvě v roce 2010 a nebyla podmíněna žádnou indexací. Současné hodnoty Pozemků Palmovka v roce 2023 jsou dle našich výpočtů téměř 4× až 5× vyšší, než je stanovená kupní cena. Z daného důvodu jsou současné smluvní vztahy pro DPP velmi nevýhodné.
- 5.5.3.2 Mimo kupní cenu by DPP získal dle Nové smluvní dokumentace i platbu za újmu za znehodnocení majetku ve výši 23.113.370 Kč. Tato částka by znamenala dodatečný výnos pro DPP ze současné situace, ale také dodatečný náklad pro Akvo, který snižuje hodnotu projektu pro investora a tím tedy i investiční hodnotu Pozemků Palmovka pro Akvo.
- 5.5.3.3 Mezi další výnosy z aktuálního řešení by byly i nepeněžitý výnosy ze získání požadovaného zázemí pro řidiče, toalet pro zaměstnance, místnosti pro prodej jízdenek a nového autobusového terminálu na Palmovce a manipulačního stání v Dolních Počernicích.
- 5.5.3.4 Všechny současné výnosy z projektu pro DPP zobrazuje následující tabulka:

Plnění	Hodnota v Kč	Zdroj
Kupní cena za pozemky DPP	88 176 510	SOSBK (ZP)
Újma za znehodnocení majetku	23 113 370	SOSBK (ZP)
Nový autobusový terminál	14 316 000	Akvo interní
Manipulační stání Dolní Počernice	6 976 000	Akvo interní
Místnost pro prodej jízdenek - -		
Toaleta pro zaměstnance	5 004 000	Akvo interní
Zázemí pro řidiče	3 767 000	Akvo interní
Celkem	141 352 880	

Zdroj: Deloitte analýza

- 5.5.3.5 I se všemi započtenými benefity je výnos z projektu zasmluvněného Novou smluvní dokumentací nižší než tržní hodnota samotných Pozemků Palmovka.
- 5.5.3.6 Pro ověření jsme provedli průzkum inzercí a realizovaných prodejů obdobných stavebních pozemků. Jedná se pouze o hrubý odhad tržních cen v okolí Pozemků Palmovka. Námi vypočtené hodnoty více odpovídají tržním hodnotám než hodnota stanovená v ZP EQUITA 2018. K roku 2023 naše výpočty i hodnoty z Deloitte analýzy taktéž odpovídají tržním hodnotám:

Lokalita	Zdroj	Datum	Původní cena v Kč za m ²	Cena za m ² k datu ocenění ¹⁴⁹	Cena za m ² v roce 2023
Vysočanská, Praha 9 - Prosek	Nabídka	01.10.2023	21 979	10 826	21 979
Vysočanská, Praha 9 - Prosek	Nabídka	01.10.2023	23 320	11 486	23 320
Voctářova, Praha 9 - Libeň	Realizovaná transakce	28.05.2020	25 978	21 821	44 302
U Rostonky, Praha 8 - Karlín	Realizovaná transakce	01.06.2018	17 110	17 110	34 737
Medián				14 298	29 029
Průměr				15 311	31 085

Zdroj: Katastr nemovitostí, sreality.cz, vlastní výpočty

¹⁴⁹ Ceny byly z původních cen převedeny k datu ocenění 3. 7. 2018 pomocí HB indexu cen stavebních pozemků (<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/page:1/>)

- 5.5.3.7 U realizovaných transakcí se jedná o realizovanou cenu, která se může od tržní hodnoty lišit z důvodů specifických pro danou transakci. Ve Zprávě interního auditu DPP byla identifikována skutečnost, že Akvo pořídilo v roce 2019 sousedící pozemky k Pozemkům Palmovka za cenu okolo 30 tis. Kč za m², která se výrazně rozchází s cenou stanovenou v ZP EQUITA 2018.
- 5.5.3.8 V developerské praxi je běžné, že developer musí pro realizaci svého projektu sjednotit pozemky, které jsou v držení různých vlastníků. Tento proces může být zdoluhavý a nákladný, a často se stává, že developer je nucen zaplatit za zbývající část území vyšší cenu, než je tržní hodnota. V případě developerských projektů často záleží na uskutečnění projektu na tom, aby developer získal všechny pozemky v dané oblasti. Pokud se mu nepodaří získat jeden nebo více pozemků, může to mít za následek to, že projekt nebude schopen realizovat.
- 5.5.3.9 Cenu za m² zaplacenou Akvo za sousedící pozemky tedy nelze automaticky považovat za tržní hodnotu. I dle našeho průzkumu se cena 30 tis. za m² pohybuje spíše okolo tržních cen běžných v roce 2023. V roce 2019 se nejspíše jednalo o koupi pozemků nad jejich tržní hodnotou z důvodu vidiny sjednocení nebo rozšíření stavebních pozemků projektu.

5.5.4 Závěr k uzavření smlouvy o výstavbě autobusového nádraží Palmovka

- 5.5.4.1 Pozemky Palmovka ve vlastnictví DPP na místě autobusového nádraží Palmovka jsou již od roku 2002 v procesu prodeje. V roce 2010 byla se společností Akvo podepsána Rámcová smlouva s kupní cenou 88 mil. Kč. Dále bylo dohodnuto zaplacení částky 23 mil. Kč za újmu za znehodnocení majetku DPP. DPP měl na základě Rámcové smlouvy zaplatit Akvo 106 mil. Kč za pronájem prostor nově vybudovaného autobusového nádraží. Z důvodů rozporů byla v listopadu 2018 podepsána Nová smluvní dokumentace, ve které však byla převzata původní cena 88 mil. Kč i částka za újmu za znehodnocení majetku ve výši 23 mil. Kč. Bylo upuštěno od vybudování nového autobusového nádraží, a tedy i od zaplacení nájemného za něj. Nově je však požadováno vystavění zázemí pro řidiče, toalet, místnosti pro prodej jízdenek a výstavba autobusových zastávek v ulici Na Žertvách na Palmovce a manipulačního stání pro autobusy v Dolních Počernicích.
- 5.5.4.2 Pro stanovení tržní hodnoty Pozemků Palmovka bylo zpracováno množství znaleckých posudků, přičemž časově a náplní projektu nejaktuálnější je ZP EQUITA 2018. Tento posudek stanovil tržní hodnotu Pozemků Palmovka k 3. 7. 2018 ve výši 109 mil. Kč za předpokladu výstavby projektu dle tehdy platného územního plánu a plánovaného rozsahu projektu, který byl později potvrzen v Nové smluvní dokumentaci.
- 5.5.4.3 ZP EQUITA 2018 obsahuje řadu nedostatků a neadekvátních vstupních údajů. Mezi nejvýznamnější jsme identifikovali započítání nákladů vyvolaných investic související s územním a plánovaným projektem, které nejsou dle Nové smluvní dokumentace a interního auditu DPP potřebné. Z tohoto důvodu byla příslušná část těchto nákladů vyřazena z výpočtu. Mezi největší vyřazené náklady patří náklady na riziko kontaminace nebo náklady na technická opatření pro eliminaci imisí. Celkově byly náklady vyvolaných investic sníženy ze 106 mil. Kč na 47,5 mil. Kč. Jako další významný nedostatek považujeme nezapočítání finančních nákladů na výstavbu projektu a diferenciaci diskontní míry. Náklady na financování zvýšily celkové náklady minimálně o 126 mil. Kč, avšak důsledkem změny diskontní míry došlo celkově ke zvýšení hodnoty pozemků z 109 dle ZP EQUITA 2018 na 174 mil. Kč.
- 5.5.4.4 Mezi menšími nedostatky jsme identifikovali nízkou prodejní cenu bytů a nízkou obsazenost komerčních parkovacích míst. Při zvýšení prodejní ceny bytů z 85 na 90 tis. Kč za m² a zvýšení obsazenosti pronajímaných parkovacích míst z 60 % na 70 % se výsledná tržní hodnota zvýšila na 238 mil. Kč k datu ocenění 3. 7. 2018.
- 5.5.4.5 Při přepočtu hodnoty Pozemků Palmovka na aktuální hodnotu v roce 2023 dle upravené metodiky ZP EQUITA 2018 bylo dosaženo tržní hodnoty Pozemků Palmovka ve výši 333 mil. Kč. Mezi lety 2018 a 2023 však došlo k úpravě územního plánu, a tak i ke změně potencionální zastavitelnosti území. Touto změnou se navýšila možná maximální zastavitelná hrubá podlažní plocha, a tedy i výnosnost Pozemků Palmovka a na nich plánovaného developmentu. Tržní hodnota Pozemků Palmovka při výstavbě projektu dle aktuálního územního plánu v roce 2023 se navýšila na 427 mil. Kč. Naše aktualizované odhady hodnoty Pozemků Palmovka potvrzuje i Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka od společnosti Deloitte.
- 5.5.4.6 Aktuální odhady tržní hodnoty Pozemků Palmovka se výrazně liší od kupní ceny ve výši 88 mil. Kč. I při započítání všech dalších peněžitých i nepeněžitých výnosů ve formě úhrady újmy za znehodnocení

majetku, získání nového zázemí pro řidiče, toalet, místnosti na prodej jízdenek, autobusových zastávek na Palmovce a manipulačního stání pro autobusy v Dolních Počernicích se získaná odhadovaná hodnota ve výši 141 mil. Kč neblíží potenciálu výnosu z prodeje Pozemků Palmovka za aktuální tržní hodnotu.

DÍVĚRNÉ

5.6 Právní posouzení

5.6.1 Ověření, zda založení uzavření smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka bylo pro zadavatele potřebné

Uzavření smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka

- 5.6.1.1 Lokalita Palmovka svým umístěním představuje důležité metropolitní subcentrum s výrazným rozvojovým potenciálem. Kromě polohy je dalším plusovým faktorem tohoto území skutečnost, že slouží jako významný dopravní uzel. Poměrně malá rezidenční hustota území vybízí k výstavbě bytových domů, což záměr projektu „Palmovka One“ beze zbytku plní. Stávající autobusové nádraží lze považovat za specifický areál veřejného vybavení, avšak se sníženou sociální kontrolou, neboť jeho okolí trpí nedostatečným počtem stálých obyvatel, kteří by svou lokální poptávkou zajistili ekonomickou životaschopnost základní vybavenosti v podobě drobných obchodů, služeb a běžného občanského vybavení.
- 5.6.1.2 Výstavba polyfunkčních budov přináší ekonomickou udržitelnost prostoru, snižuje závislost na individuální automobilové dopravě tím, že centralizuje bydlení, zaměstnání a služby do jednoho místa. Stanice metra Palmovka je zásadním faktorem určujícím významné postavení tohoto území, a to v rámci celého města. Zachování stanice metra Palmovka coby přestupního uzlu mezi metrem a dalšími dopravními prostředky a zároveň nárůst bytových jednotek v nejbližším okolí předpokládá zvýšené vytížení této stanice. V tomto bodě projekt „Palmovka One“ zaostává, a to tím, že dle projektové dokumentace dojde sice k přemístění třech vstupů do stanice metra, avšak nikde není zmínka o revitalizaci samotné stanice. Pokud byl původním záměrem DPP revitalizovat stanici metra, neměla by se tato původní myšlenka z projektu vytratit.¹⁵⁰
- 5.6.1.3 Prvopočátek tohoto obchodního případu sahá do roku 2001, kdy byl představenstvem DPP projednán materiál s názvem „Dostavba autobusového nádraží Palmovka“. Obsahem tohoto materiálu byly informace o záměru dlouhodobého pronájmu pozemků DPP v okolí stanice metra Palmovka externím zájemcům, a to na dobu 99 let s výhledem možné výstavby komplexu obchodního centra, včetně revitalizace stávající stanice metra, autobusového nádraží a blízkého okolí. Neutěšený stav okolí stanice pražského metra Palmovka byl podnětem k přijetí strategie na účelnější využití stávajícího prostoru, což mělo za následek vznik samotného projektu, resp. obchodního případu.
- 5.6.1.4 Prvotní záměr nahradit autobusové nádraží moderní polyfunkční budovou s autobusovým terminálem uvnitř stavby nebyl uskutečněn, kde jednou z hlavních překážek byla změna právních předpisů ČR, konkrétně vstup zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), v účinnost. Uzavřená Rámcová smlouva č. 000519 00 07 z roku 2007 nemohla být splněna na základě právních institutů v ní dohodnutých. Původní předpoklad, že se dle Rámcové smlouvy stane společnost Akvo vlastníkem stavby a vzniklý autobusový terminál uvnitř budovy bude pronajímat DPP, nebyl změnou OZ splnitelný. Navzdory vzniklým právním překážkám projevil obě společnosti (DPP a Akvo) vůli projekt dokončit, což mělo za následek vznik nové transakční dokumentace, a to v roce 2018.¹⁵¹
- 5.6.1.5 V dokumentu „Zápis ze zahájení výběrového řízení na dlouhodobý pronájem pozemků v okolí stanice metra Palmovka“ ze dne 15. 6. 2001 je popsán průběh 1. a 2. kola. Zahrnuje obsah obálek s nabídkami a závěrem je, že do dalšího kola výběrového řízení postupují všechny, respektive obě firmy, které podaly nabídku. Z předmětného dokumentu je ale patrné, že předběžný návrh konceptu předložila pouze společnost TK Development Czech, s.r.o., Společnost CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o.,¹⁵² předběžný návrh konceptu nepředložila. Společnost TK Development Czech, s.r.o., předložila svůj návrh po uplynutí stanovené lhůty. Usnesením představenstva DPP č. 13/2001/8.7 ze dne 16. 7. 2001 byl schválen dlouhodobý pronájem na dobu 99 let, pozemků v okolí stanice metra Palmovka společnosti CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o., a to za podmínek uvedených v předložené nabídce. Předložená nabídka však neobsahovala žádný předběžný návrh konceptu.¹⁵³

¹⁵⁰ Interní audit č. 900300/19/2022: Prověření projektu Revitalizace stanice Palmovka (partner Akvo Praha s.r.o.), srpen 2022

¹⁵¹ Ibid., strana 5 a 6

¹⁵² Poznámka: StoneTurn: společnost CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o., neexistuje, pravděpodobně myšlena společnost CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.

¹⁵³ Interní audit č. 900300/07/2013 Revitalizace objektů DPP, březen 2014, strana 18

- 5.6.1.6 Jelikož všechny uzavřené smluvní vztahy (devět nových smluvních vztahů) vycházely z předchozích smluv, zjistili jsme, že v roce 2018 již neprobíhala žádná veřejná soutěž (zadávací ani poptávkové řízení). Samotný proces uzavírání nových smluvních vztahů proběhl dle standardizovaných pravidel DPP, včetně schválení dozorčí radou a představenstvem dle v té době platných stanov.¹⁵⁴
- 5.6.1.7 Na základě předložené dokumentace je zřejmé, že spolupráce mezi HMP a soukromými investory měla vést k investicím do veřejné vybavenosti, zejména autobusového nádraží a vestibulu stanice metra Palmovka. Za tímto účelem bylo provedeno výběrové řízení, v němž byla zjištěna řada nedostatků (např. nepředložení koncepce vítězným uchazečem).
- 5.6.1.8 Zjištění uvedená v původní zprávě z interního auditu ohledně výběru nájemce a v návaznosti také realizátora obchodního případu konstatují, že nebylo zjištěno, jakým způsobem a za jakých podmínek byla vybrána ke spolupráci společnost CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.,¹⁵⁵ jakožto předchůdce společnosti Akvo. S ohledem na více než dvacetiletou historii realizace projektu revitalizace stanice metra Palmovka lze konstatovat, že pozice dopravního podniku byla slabá, ve smluvní dokumentaci totiž chyběly účinné nástroje k prosazení cílů projektu. I uplatnění zjevného porušení smluvních ustanovení o poskytnutí bankovní záruky a následné odstoupení od smlouvy vedlo k přijetí nové dokumentace. Pokud měly být splněny cíle projektu, bylo nutné uzavřít příslušnou dokumentaci. Nájemní smlouva na 99 let a další smluvní podmínky nebyly sjednány v souladu s povinností chránit veřejný majetek. Nebyly dosaženy původní cíle projektu. V této souvislosti upozorňujeme na rozhodnutí Nejvyššího soudu, který se přiklonil k názoru, že je možné zrušit dlouhodobou nájemní smlouvu postupem stanoveným v § 2000 občanského zákoníku.¹⁵⁶

5.6.2 Ověření, zda zvolené/poptané/obdržené/realizované řešení bylo v souladu se zákonnými povinnostmi při uzavření smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka

Uzavření smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka jako veřejná zakázka

- 5.6.2.1 Uzavírané smluvní vztahy v roce 2018 nebyly realizovány prostřednictvím veřejné soutěže (zadávací ani poptávkové řízení), a to z toho důvodu, že vznikaly v přímé návaznosti na předchozí smlouvy.¹⁵⁷
- 5.6.2.2 V roce 2018 byla původní smluvní dokumentace nahrazena novými smlouvami, které pokrývají všechna práva a povinnosti stran podle předchozí smluvní dokumentace. Níže je uveden přehled uzavřených smluv („Nová smluvní dokumentace“):¹⁵⁸

Název smlouvy	Popis
Smlouva o budoucí Smlouvě o prodeji a koupi Nemovitých věcí č. 000863-00-18	Uzavřená smlouva ze dne 12. 10. 2018 mezi DPP a společností Akvo stanovuje podmínky budoucího prodeje nemovitých věcí (pozemků) o celkové výměře 15 784 m ² za kupní cenu stanovenou na částce 88 176 510 Kč bez DPH a s konečným termínem do osmi let ode dne účinnosti smlouvy. Kromě prodeje nemovitých věcí smlouva konkretizuje další podmínku transakce, a to úhradu újmy za znehodnocení majetku ve výši 23 113 370 Kč bez DPH. Znehodnoceným majetkem je myšlen majetek určený k demolici.
Smlouva o budoucích smlouvách o zřízení služebností č. 000864-00-18	Smlouva byla uzavřena ke dni 12. 10. 2018 mezi DPP a Akvo. Smlouva upravuje podmínky o zřízení Služebností ve prospěch DPP, jejich rozsah dobu trvání, podmínky, resp. povinnosti převoditelnosti práv na případné budoucí vlastníky. Dále smlouva stanovuje výši úhrad za jednotlivé služebnosti, částky smluvních pokut za porušení podmínek smlouvy smluvními stranami a termíny pro plnění jednotlivých kroků, vedoucích k uzavření Služebností.
Smlouva o právu provést stavbu č. 000865-00-18	Dne 12. 10. 2018 byla mezi DPP a Akvo uzavřena smlouva o právu provést stavbu polyfunkční budovy nebo budovy s administrativními a rezidenčními prostory, včetně rozhraní a související infrastrukturou. Právo provést stavbu se týká také parkovacích ploch, technického zázemí a veřejné zeleně.

¹⁵⁴ Interní audit č. 900300/19/2022: Prověření projektu Revitalizace stanice Palmovka (partner Akvo Praha s.r.o.), srpen 2022, strana 13

¹⁵⁵ Poznámka: StoneTurn: společnost CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o. neexistuje, pravděpodobně myšlena společnost CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o.

¹⁵⁶ <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/i-dlouhodobou-najemni-smlouvu-lze-zrusit>

¹⁵⁷ Interní audit č. 900300/19/2022: Prověření projektu Revitalizace stanice Palmovka (partner Akvo Praha s.r.o.), srpen 2022, strana 13

¹⁵⁸ Ibid., strana 18–19

Název smlouvy	Popis
Smlouva o výstavbě č. 000866-00-18	Vznik smlouvy dne 12. 10. 2018 mezi subjekty DPP a Akvo za účelem stanovit práva a povinnosti smluvních stran pro zajištění výstavby „Nového autobusového terminálu“, „Manipulačních stání Dolní Počernice“, „Zázemí pro řidiče“, „Místnosti pro prodej jízdenek“ a „Toalet pro zaměstnance DPP“.
Smlouva o spolupráci č. 000867-00-18	Účelem smluvního vztahu uzavřeného dne 12. 10. 2018 mezi stranami DPP a Akvo je umožnit výstavbu v lokalitách a rozsahu dle smlouvy o spolupráci právě společnosti Akvo, a to včetně vybudování občanské vybavenosti, infrastruktury a řešení dopravního napojení, včetně technologií.
Dohoda o narovnání č. 000868-00-18	Dohoda mezi účastníky DPP a společností Akvo uzavřená dne 12. 10. 2018, která se obsahově týká narovnání sporných či pochybných práv a povinností vzešlých z přešlé transakční dokumentace, zrušení a nahrazení stávající smluvní dokumentace a vypořádání práv a povinností mezi účastníky.
Výkladové memorandum k dohodě o narovnání č. 000868-01-18	Uzavřené dne 21. 01. 2019 mezi DPP a Akvo jehož účelem je vyloučné zajištění správného a souladného účtování a zdanění právních následků Dohody o narovnání.
Smlouva o zachování mlčenlivosti č. 000259-00-18	Smluvní strany DPP a Akvo uzavřely dne 11. 5. 2018 smlouvu o mlčenlivosti. Během předpokládané transakce (prodej nemovitostí ve vlastnictví DPP) poskytl DPP obchodnímu partnerovi informace důvěrné povahy, včetně skutečností, které tvoří obchodní tajemství DPP. Obchodní partner (Akvo) se smlouvou zavázal zachovávat mlčenlivost o všech informacích důvěrné povahy. Povinnost zachovávat mlčenlivost se v souladu se smlouvou vztahuje také na všechny osoby, které obchodní partner využije v souvislosti s transakcí, případně i na další osoby, které prostřednictvím obchodního partnera přijdou s důvěrnými informacemi do styku.
Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene – pozemkové služebnosti č. 001224-00-19	Smlouva uzavřená mezi DPP, Židovskou obcí Praha a společností Akvo o zřízení a vymezení věcného břemene pozemkové služebnosti – umístění dešťové kanalizace na pozemcích vlastníka Židovské obce Praha, včetně určení výše úplaty za věcné břemeno. Smluvní vztah uzavřen dne 23.3.2020.

- 5.6.2.3 Výše uvedené uzavřené smlouvy tvoří smluvní dokumentaci pro realizaci revitalizace stanice metra Palmovka. DPP neprovedl zadávací řízení na veřejnou zakázku z důvodu předchozích smluvních vztahů.
- 5.6.2.4 Pro zjednání toho, zda měl DPP postupovat v souladu se ZZVZ při výběru partnera, je nejprve nutné určit, zda daný případ představuje veřejnou zakázku podle ZZVZ. Pokud by bylo určeno, že se jedná o veřejnou zakázku, měl by DPP jako zadavatel zvážit povinnost vypsát zakázku a zvolit konkrétní typ zadávacího řízení.
- 5.6.2.5 Podle § 2 odst. 1 ZZVZ se veřejnou zakázkou rozumí placená dohoda mezi zadavatelem a dodavatelem, kde dodavatel má povinnost poskytnout zboží, služby nebo stavební práce.
- 5.6.2.6 S ohledem na výklad vyvozený z judikatury týkající se zákona o veřejných zakázkách č. 134/2016 Sb. (který lze aplikovat i na uvedené ustanovení ZZVZ), lze odvodit některé charakteristiky smlouvy, která splňuje pojem „zadání veřejné zakázky“. Tyto charakteristiky zahrnují:
- Vznik smluvního vztahu mezi zadavatelem a dodavatelem (nebo dodavateli).
 - Předmětem veřejné zakázky jsou dodávky zboží, poskytování služeb nebo stavební práce.
 - Zadavatel požaduje získání plnění veřejné zakázky.
 - Dodavatel (případně dodavatelé) poskytuje plnění veřejné zakázky.
 - Dodavatel za poskytnutí plnění veřejné zakázky požaduje úplatu.
 - Zadavatel za poskytnutí plnění veřejné zakázky poskytuje dodavateli (případně dodavatelům) úplatu.
- 5.6.2.7 Je důležité poznamenat, že pro splnění definice „zadání veřejné zakázky“ je nutné, aby všechny výše uvedené znaky byly naplněny současně.
- 5.6.2.8 Uzavřené smlouvy lze rozdělit do tří skupin: a) smlouvy týkající se výstavby, b) smlouvy upravující vztahy s poměrem, c) smlouvy upravující obchodní vztahy. Pro posouzení vzniku povinnosti zadat veřejnou zakázku je pak relevantní pouze první skupina smluv. Ostatní dvě skupiny nenaplnějí definiční znaky veřejné zakázky.
- 5.6.2.9 Do první skupiny zakázek na stavební práce patří: a) Smlouva o budoucích smlouvách o zřízení služebnosti č. 000864-00-18, b) Smlouva o právu provést stavbu č. 000865-00-18, c) Smlouva o výstavbě č. 000866-00-18, d) Smlouva o spolupráci č. 000867-00-18. Předmětné smlouvy nesplňují základní podmínku veřejné zakázky, kterou je úplatnost. Obchodní vztah je založen na vymezení základních práv a povinností stran při realizaci projektu. A v důsledku toho budou na základě kupní smlouvy převedeny

nemovitosti, které bude DPP užívat. Výjimkou je však smlouva o věcném břemeni, jejíž předmět je spojen s předmětnou nemovitostí.

- 5.6.2.10 Podle § 29 odst. 1 písm. h) ZZVS zadavatel není povinen zadat veřejnou zakázku v zadávacím řízení, jejímž předmětem je nabytí, nájem nebo pacht existující věci nemovité nebo s ní souvisejících věcných práv.
- 5.6.2.11 Při uzavírání Nové smluvní dokumentace pro realizaci revitalizace stanice metra Palmovka nedošlo k porušení ZZVS, protože předmětem uzavřených smluv nebylo plnění naplňující definiční znaky veřejné zakázky nebo plnění, které je zahrnuto mezi obecné výjimky pro zadávání veřejných zakázek.

Péče řádného hospodáře

- 5.6.2.12 Při přepočtu hodnoty Pozemků Palmovka na aktuální hodnotu v roce 2023 dle upravené metodiky ZP EQUITA 2018 bylo dosaženo tržní hodnoty Pozemků Palmovka ve výši 333 mil. Kč. Mezi lety 2018 a 2023 však došlo k úpravě územního plánu, a tak i ke změně potencionální zastavitelnosti území. Touto změnou se navýšila možná maximální zastavitelná hrubá podlažní plocha, a tedy i výnosnost Pozemků Palmovka a na nich plánovaného developmentu. Tržní hodnota Pozemků Palmovka při výstavbě projektu dle aktuálního územního plánu v roce 2023 se navýšila na 427 mil. Kč. Naše aktualizované odhady hodnoty Pozemků Palmovka potvrzuje i Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka od společnosti Deloitte.¹⁵⁹
- 5.6.2.13 Aktuální odhady tržní hodnoty Pozemků Palmovka se výrazně liší od kupní ceny ve výši 88 mil. Kč. I při započítání všech dalších peněžitých i nepeněžitých výnosů ve formě úhrady újmy za znehodnocení majetku, získání nového zázemí pro řidiče, toalet, místnosti na prodej jízdenek, autobusových zastávek na Palmovce a manipulačního stání pro autobusy v Dolních Počernicích se získaná odhadovaná hodnota ve výši 141 mil. Kč neblíží potenciálu výnosu z prodeje Pozemků Palmovka za aktuální tržní hodnotu.¹⁶⁰
- 5.6.2.14 Na základě tohoto zjištění lze konstatovat, že DPP vznikla škoda v podobě rozdílu mezi tržní cenou věci a cenou, která byla sjednána v zadávací dokumentaci na revitalizaci stanice metra Palmovka. Primární odpovědnost za jednání jménem DPP nese představenstvo společnosti, které je povinno jednat s péčí řádného hospodáře. V dalších krocích je třeba zkoumat, proč došlo k pochybení při stanovení hodnoty pozemku a do jaké míry mělo a mohlo představenstvo společnosti vzniku takové škody zabránit.

5.6.3 Závěry k právnímu posouzení projektu revitalizace stanice metra Palmovka

- 5.6.3.1 Při uzavírání smluvní dokumentace pro realizaci revitalizace stanice metra Palmovka nedošlo k porušení ZZVS, protože předmětem uzavřených smluv nebylo plnění naplňující definiční znaky veřejné zakázky nebo plnění, které je zahrnuto mezi obecné výjimky pro zadávání veřejných zakázek.
- 5.6.3.2 DPP vznikla škoda v podobě rozdílu mezi tržní cenou věci a cenou, která byla sjednána v zadávací dokumentaci na revitalizaci stanice metra Palmovka. Primární odpovědnost za jednání jménem DPP nese představenstvo společnosti, které je povinno jednat s péčí řádného hospodáře. V dalších krocích je třeba zkoumat, proč došlo k pochybení při stanovení hodnoty pozemků a do jaké míry mělo a mohlo představenstvo společnosti vzniku takové škody zabránit.

¹⁵⁹ Viz ekonomické posouzení, bod 5.5.4.5

¹⁶⁰ Ibid.

SEKCE IV

SEZNAM FYZICKÝCH OSOB, PRÁVNICKÝCH OSOB A ZKRATEK OMEZENÍ NAŠÍ PRÁCE

6. SEZNAMY

6.1 Seznam právnických osob a fyzických osob

6.1.1 Seznam významných právnických osob vyskytujících se ve zprávě

6.1.1.1 Následující tabulka uvádí přehled významných právnických osob zmíněných ve zprávě:

Zkratka	Plný název	IČO
Achour	ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.	28956460
Akvo	Akvo Praha s.r.o. (předchozí název DISCOVERY INVESTMENT s.r.o.)	26202093
Citigrove	CITYGROVE DISCOVERY, s.r.o. (interním auditem DPP pravděpodobně nesprávně označená jako CITIDISCOVERY EUROPE, s.r.o.)	25336401
CPI	Czech Property Investments, a.s.	42716161
Deloitte	Deloitte Advisory s.r.o.	27582167
DPP	Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost	00005886
EP Properties	EP Properties, a.s.	06608035
Equita	EQUITA Consulting s.r.o.	25761421
EY	Ernst & Young, s.r.o.	26705338
Fröhlich & Partners	Fröhlich & Partners, advokátní kancelář s.r.o.	06239137
Grant Thornton Valuations	Grant Thornton Valuations, a.s.	63079798
Holešovice Assets	HOLEŠOVICE ASSETS s.r.o. (předchozí název KARLÍN GROUP SEVEN s. r. o)	06340571
KGM	KARLÍN GROUP Management, a.s.	24160776
Klient, HMP	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA	00064581
Kunitz	Kunitz Capital, a.s.	06194966
Landia	Landia Management s.r.o.	28510020
NHD	Nové Holešovice Development a.s.	07201214
Nové Holešovice	Nové Holešovice, a.s.	11926384
StoneTurn	StoneTurn Group (Germany) GmbH	HRB 107960
Ungelt	Ungelt Services a.s.	27207200
ÚOHS	Úřad pro ochranu hospodářské soutěže	65349423

6.2 Seznam zkratek použitých ve zprávě

6.2.1.1 Následující tabulka uvádí přehled zkratek použitých ve zprávě:

Zkratka	Popis
IPR	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
Karlín Group	Společnosti ovládané Sergem Borensteinem a Janem Ludvíkem.
Nabídka CPI a KG	Společná nabídka spolupráce při realizaci projektu modernizace a revitalizace stanice metra Nádraží Holešovice a jejího okolí k rukám zástupcům DPP z 16. 10. 2020
Nová smluvní dokumentace	Soubor smluv s označením RS 000867-00-18 uzavřených mezi DPP a Akvo podepsaných ze strany DPP dne 12.10.2018 (Smlouva o spolupráci, dohoda o narovnání, smlouva o právu provést stavbu, smlouva o výstavbě)
Pozemky Holešovice	Pozemky v Praze 7 – Holešovicích, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 380, obec Praha, okres Hlavní město Praha: 133/1, 133/20 a 160/2
Pozemky Palmovka	Pozemky v Praze 8 – Libeň, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1439, k.ú. Libeň, obec Praha, okres Hlavní město Praha: 2910/1, 2910/2, 2917, 2923/1, 2924/1, 2924/2, 2924/3, 2926/15, 2926/16, 2926/17, 2926/18, 2926/19, 2927/5, 2927/6, 2927/8, 2927/9, 2931/1, 2931/2, 2931/3, 2931/4, 2931/5, 2931/6, 2933, 2934, 2938, 2939/1, 2939/2, 2940/1, 2940/2, 2941, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947/1, 2947/2, 3883/1, 3883/3, 3884/1, 3884/2, 3884/3, 3884/4, 3884/5, 3884/6, 3884/7
Projekt Nové Holešovice	Souhrnné označení pro veškeré záměry i realizované smluvní závazky DPP týkající se založení společného podniku se soukromým developerem za účelem revitalizace stanice metra Nádraží Holešovice.
Projekt Palmovka One nebo jen „Projekt Palmovka“	Souhrnné označení pro veškeré záměry i realizované smluvní závazky DPP v souvislosti s dostavbou autobusového nádraží a revitalizací stanice metra v lokalitě Palmovka.
Rámcová smlouva	Rámcová smlouva – 0005190007, uzavřená mezi DPP a DISCOVERY INVESTMENT s.r.o. (Akvo) k prodeji Pozemků Palmovka, podepsaná dne 15. 3. 2010
RHMP	Rada hlavního města Prahy
Smluvní dokumentace	Smluvní dokumentace potřebná k založení Společného podniku, a to Akcionářské smlouvy, Stanov, Smlouvy o příplatku mimo základní kapitál a Smlouvy o finanční záruce
Společný podnik	Obchodní společnost založená za účelem realizace projektu Nové Holešovice a akciovým podílem DPP a soukromého investora. Do 7. 9. 2021 označuje tato zkratka zamýšlený Společný podnik za podmínek navrhovaných v daném čase. Od 7. 9. 2021 označuje založený společný podnik Nové Holešovice a.s.
Újma za znehodnocení majetku	Úplata za omezení práv a strpění jednání Akvo ve smyslu výstavby projektu a demolice zařízení autobusového nádraží ve vlastnictví DPP ve výši 23 113 370 Kč
ZZVZ	Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů

6.3 Přehled analýz, posudků a stanovisek zmíněných ve zprávě

6.3.1.1 Následující tabulka uvádí přehled analýz, posudků a stanovisek zmíněných ve zprávě:

Zkratka	Název / Popis	Autor	Datum vypracování
Deloitte analýza	Analýza komerčních aspektů projektu Palmovka od společnosti Deloitte Advisory s.r.o. ze dne 21. 7. 2023	Deloitte	21.07.2023
Ekonomická analýza	Ekonomická studie v rámci společného podniku pro developerské záměry v okolí stanice metra Nádraží Holešovice	Deloitte	16.09.2021
ZP EQUITA 2018	Znalecký posudek N43871/18 pro objednatele Akvo s úkolem stanovit tržní hodnotu Pozemků Palmovka k datu ocenění 3. 7. 2018	Equita	19.07.2018
ZP EQUITA 2021	Znalecký posudek č. N44335/21 s úkolem stanovit tržní hodnotu Pozemků Holešovice k datu ocenění 26. 4. 2021	Equita	01.06.2021
ZP GT 2018	Znalecký posudek č. č. 3157-105/2018 pro zadavatele DPP s úkolem stanovit hodnotu Pozemků Palmovka k datu ocenění 31. 7. 2018	Grant Thornton Valuations	13.08.2018
Zpráva interního auditu DPP	Interní audit č. 900300/19/2022 Prověření projektu Revitalizace stanice Palmovka (partner Akvo Praha s.r.o.)	DPP	26.09.2022

7. OMEZENÍ

Omezení týkající se využití zprávy

- 7.1.1.1 Tato zpráva byla připravena v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi a je určena výhradně pro vaši informaci. Tato zpráva může být použita jen pro účely této zakázky a nemůže být použita pro jiné účely bez našeho písemného souhlasu.
- 7.1.1.2 Naše zpráva nesmí být použita, reprodukována nebo poskytnuta jakékoliv jiné třetí straně nebo pro jakýkoliv jiný účel, než pro který byla určena, v celku nebo její části, bez našeho předchozího písemného souhlasu. V případě, že bude takovýto souhlas poskytnut, nepřijímáme žádnou odpovědnost vůči třetí straně za jakékoliv porušení této povinnosti nebo z jakéhokoli našeho odborného stanoviska či jakékoliv informace obsažené v této zprávě.
- 7.1.1.3 V případě, že nám poskytnuté dokumenty a zdroje informací zpracované v této zprávě obsahovaly důvěrné informace nebo jsou důvěrnými informacemi, jejichž zpřístupnění třetí straně může být zabezpečeno vysokými finančními pokutami v neprospěch Klienta, anebo mohou způsobit Klientovi a třetím stranám škodu, zdůrazňujeme a doporučujeme zabezpečit adekvátní ochranu těchto důvěrných informací před jejich zpřístupněním nepovolaným osobám. V případě porušení ochrany důvěrných informací nepřijímáme žádnou odpovědnost za jakékoliv porušení této povinnosti.
- 7.1.1.4 Neneseme zodpovědnost za ztráty ani škody jakéhokoli charakteru, které mohou vzniknout v důsledku toho, že kontaktní osoby a zaměstnanci Klienta neposkytli nebo zatajili informace, které byly významné pro sestavení této zprávy, resp. poskytli zkreslené informace, kromě případů, kdy neposkytnutí informací je zřejmé nebo vyplývá z posuzovaných dokumentů.
- 7.1.1.5 Nezodpovídáme za škody vzniklé Klientovi v souvislosti s vykonáváním našich prací:
- Zapříčiněné rozhodnutím Klienta na základě závěrečné zprávy, pokud Klient neprokáže naše pochybení při zpracování závěrečné zprávy.
 - Pokud tato škoda vznikne v důsledku postupu na základě informací obsažených v pracovním výstupu poskytnutého Klientovi.
 - V případě nesprávných údajů, které Klient ověřil a potvrdil jako správné.

Rozsah činností a cíle naší práce

- 7.1.1.6 Provedli jsme pouze postupy, které byly dohodnuté s Klientem ve smlouvě. V případě, že bychom učinili další úkony, které nejsou uvedeny ve výše uvedené smlouvě, je možné, že bychom dospěli k dalším nebo odlišným zjištěním a/nebo by výsledky našeho šetření byly odlišné. Za rozsah námi vykonaných úkonů a jejich přiměřenost je odpovědný Klient.
- 7.1.1.7 Naše úkony jsme provedli v období do 7. 11. 2023 a vycházeli jsme z podkladů a informací poskytnutých Klientem do 7. 11. 2023. Jakékoliv následné události a/nebo dokumenty či informace, které budou doručeny Klientovi a které by mohly mít formální nebo věcný vliv na naše úkony či výsledky práce, nebyly zohledněny.
- 7.1.1.8 Jak se uvádí v podmínkách naší smlouvy a v rozsahu našeho šetření, nevyslovujeme závazné právní stanovisko týkající se našich zjištění. Naše úkony nepředstavují postupy statutárního auditu na základě specifických auditorských standardů. V souladu s tím nevyslovujeme závazné stanovisko k účetní závěrce DPP ani společností, v nichž má DPP podíl. Naše úkony taktéž nepředstavují postupy atestačních nebo oceňovacích služeb, při nichž poradce poskytuje formálně expertní stanovisko k ceně nebo hodnotě společnosti, případně dceřiných společností.
- 7.1.1.9 V této zprávě ani neuvádíme, ani neposkytujeme žádný druh znaleckého posudku, který by mohl být požadován soudem. Předmětem této zprávy není poskytnutí stanoviska a šetření právních, technických nebo daňových aspektů. Tato zpráva však nevyhnutelně obsahuje informace takové povahy, které byly převzaty z prověřované dokumentace nebo jiných zdrojů. Nebyli jsme schopni přezkoumat úplnost, přesnost a správnost takových informací, a proto za ně nemůžeme nést odpovědnost. Zálležitosti týkající se těchto aspektů by přesto měly být řešeny se specialisty na výše uvedené oblasti.

Přesnost a spolehlivost informací

- 7.1.1.10 Naše zjištění uvedená v této zprávě jsou založena výhradně na dokumentaci, elektronických údajích a ústních informacích, které nám byly poskytnuty Klientem, a dále na výsledcích vyhledávání veřejných informací, které jsme učinili v on-line zdrojích dostupných v České republice. Ve vztahu k dokumentaci a elektronickým údajům, které nám poskytl Klient, jsme předpokládali, že tyto dokumenty a informace jsou přesné, správné a pravdivé a nejsou zavádějící. Nebyli jsme povinni ověřit, a ani jsme neověřovali, platnost, pravost a integritu těchto dokumentů a informací v nich obsažených.
- 7.1.1.11 Naše šetření bylo závislé na spolupráci a poctivosti osob, se kterými jsme hovořili, a na úplnosti a integritě dokumentů, které jsme přezkoumávali. Nemůžeme proto přijmout žádnou odpovědnost za výsledky našeho šetření, které mohly být ovlivněny poskytnutím záměrně neúplných nebo nespolehlivých informací a údajů.
- 7.1.1.12 V případě, že by existovaly další informace nebo dokumenty či údaje, které nám nebyly poskytnuty, nebo v případě, že některá ústní prohlášení a vysvětlení jsou nesprávná nebo zavádějící, mohou být naše zjištění, interpretace nebo názory uvedené v tomto dokumentu neúplné a mohly by vést k odlišným výsledkům našeho šetření, což by vyžadovalo pozměnit stávající nebo uskutečnit další postupy přesahující rozsah našeho šetření.
- 7.1.1.13 Přestože jsme se pokusili získat co nejaktuálnější a nejúplnější informace, nemáme možnost ani prostředky pro testování přesnosti, úplnosti a pravdivosti informací získaných z veřejných zdrojů. Zdroje informací, které používáme, mohou samy čerpat nebo využívat zprostředkované informace, a nemusí být proto aktuální a mohou samy spoléhat na informace třetích stran. Neneseme proto žádnou odpovědnost a neručíme za přesnost a úplnost žádné z informací z veřejných zdrojů.
- 7.1.1.14 Některé informace uvedené v této zprávě byly shromážděny na základě prohledávání on-line veřejných zdrojů dostupných v České republice. Přestože informace získané z těchto zdrojů bývají považovány za pravdivé, nemůžeme garantovat jejich věrohodnost. Neneseme proto žádnou odpovědnost za pravdivost a úplnost informací získaných z těchto zdrojů. Taktéž nemůžeme ovlivnit periodicitu, s jakou poskytovatelé údajů aktualizují své záznamy, a proto si uvědomujeme omezenou aktuálnost a důvěryhodnost těchto informací.
- 7.1.1.15 Informace jsou získávány z mnoha databází, evidenčních systémů a dalších zdrojů, nad kterými nemáme žádnou kontrolu. Jedná se tak o potenciálně nespolehlivé a nepřesné elektronické zdroje. V těchto případech nemůžeme absolutně ručit za přesnost, úplnost, aktuálnost nebo dostupnost uvedených záznamů ani za vhodnost jednotlivých informací pro uživatele těchto záznamů a údajů.
- 7.1.1.16 Údaje v této zprávě jsou poskytovány s vědomím toho, že příjemce se na ně nebude spoléhat jako na jediný možný zdroj informací pro své rozhodování nebo pro zaujetí stanoviska k dalším záležitostem. Tam, kde je to nevyhnutelné, by tak Klient měl zvážit potvrzení našich zjištění z dalších zdrojů.

Úplnost získaných dat a dokumentace

- 7.1.1.17 Zdůrazňujeme, že nám nebyla poskytnuta kompletní vyžadovaná dokumentace týkající se jednotlivých prověřovaných oblastí. Hlavní důvody, pro které jsme i přes opakované výzvy nemohli získat úplnou dokumentaci, byly, že dle informací poskytnutých od Klienta tato dokumentace byla nedostupná, neexistovala nebo ji Klient neměl k dispozici v době našeho šetření. Nebylo naším úkolem prověřit pravdivost těchto vysvětlení a tvrzení.

Osobní údaje

- 7.1.1.18 Tato zpráva obsahuje osobní údaje náhodně získané z veřejných zdrojů a informace poskytnuté Klientem pro omezený rozsah působnosti této zprávy a jen pro účely této zprávy. Předpokládáme, že tyto osobní údaje jsou pravdivé, správné a byly zveřejněny nebo získány v souladu s platnými právními předpisy. Výše uvedené předpoklady jsme nemohli ověřit. Pokud výše uvedené předpoklady nejsou správné, neakceptujeme žádnou odpovědnost vůči žádné třetí straně za porušení předpisů vyplývající z uvedení osobních údajů a informací v této zprávě.