

Naše Obec

Mgr. David Pavel
Ing. Martin Svoboda
Ing. Vladimír Študent
Ing. Otakar Vich

Datum:	19. 8. 2020
Vyřizuje:	JUDr. Lukáš Michna, LL.M., Ph.D.
Sp. zn. / č. j.	

Právní posouzení vybraných okolností návrhu smlouvy o územním rozvoji

Vážení pánové,

advokátní kancelář JUDr. Lukáše Michny, LL.M., Ph.D. („**AKLM**“) byla Vámi („**Klient**“) požádána o přípravu právního posouzení ve věci návrhu smlouvy o územním rozvoji mezi Městskou částí Praha – Dolní Měcholupy a společností Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu.

Na základě dále uvedených informací a podkladů jsme připravili následující právní posouzení, které se skládá z celkem 5 částí, a to:

- 1) Základní údaje;
- 2) Právně analytická část;
- 3) Závěry a doporučení; a
- 4) Další důležité skutečnosti, předpoklady a výhrady.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 DEFINOVANÉ POJMY

Níže definované výrazy mají v tomto právním posouzení následující význam:

MČPDM	znamená Městskou část Praha – Dolní Měcholupy;
Návrh smlouvy	znamená návrh smlouvy o územním rozvoji, předložený ze strany Investora;
Investor	znamená Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu, IČ: 05593221;

1.2 VYMEZENÍ ÚKOLU

Předmětem tohoto posouzení je Návrh smlouvy, tedy návrh smlouvy o územním rozvoji.

Účelem tohoto posouzení je identifikovat případná rizika pro MČPDM pro případ, že by došlo k uzavření smlouvy podle Návrhu smlouvy.

1.3 ZDROJE INFORMACÍ

Při vypracování tohoto posouzení jsme vycházeli z podkladů a informací poskytnutých Klientem, a z informací veřejně dostupných, zejména:

- (i) Text Návrhu smlouvy v elektronické podobě;
- (ii) Telefonické vysvětlení od Klienta dne 13. 8. 2020;
- (iii) Předchozí návrh smlouvy o územním rozvoji, který byl připomínkován v rámci právního posouzení ze dne 17. 6. 2020.

1.4 PRÁVNÍ ÚPRAVA

Při vypracování tohoto posouzení jsme vycházeli z platných a účinných obecně závazných právních předpisů, zejména:

- (i) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze („**ZoHMP**“, „**zákon o hl. m. Praze**“);
- (ii) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**) („**SZ**“);
- (iii) zákona č. 40/2009 Sb., **trestní zákoník** („**TZ**“);
- (iv) zákona č. 89/2012 Sb., **občanský zákoník** („**OZ**“);
- (v) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (**zákon o registru smluv**) („**ZoRS**“);
- (vi) obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy („**Statut HMP**“);

ve znění pozdějších předpisů.

2. PRÁVNĚ ANALYTICKÁ ČÁST

2.1 DEVELOPERSKÉ SMLOUVY A POŽADAVKY MČPDM NA NĚ

Smlouvy s developery („**developerské smlouvy**“) jsou smlouvy, jejímiž stranami bývají územní samosprávný celek, případně městská část a developer. Předmětem developerské smlouvy bývá spolupráce stran na realizaci určitého developerského záměru. Jedná se typicky o úplatné smlouvy – developer kompenzuje městské části část nákladů spojených se záměrem (peněžitě/nepeněžitě plnění). Developerské smlouvy bývají uzavírány v samostatné působnosti obce a nenahrazují (ani nemohou nahradit) rozhodnutí správních orgánů.

Protože místní podmínky každé obce, resp. každé městské části jsou jiné, je vhodné, aby si městská část nastavila podmínky developerských smluv pro své území předem, např. vnitřní směrnici o uzavírání developerských smluv, schválenou zastupitelstvem. Tím bude zajištěno, že obsah a struktura požadavků a závazků městské části bude promyšlená a předem známá – transparentní.

Dojde-li při uzavírání konkrétní developerské smlouvy k odchýlení od standardů schválených zastupitelstvem, může směrnice obsahovat vyhrazení si pravomoci zastupitelstva rozhodovat o takovém odchýlení se.

Žádná taková směrnice však na MČPDM nebyla identifikována. Neexistuje tak žádný ucelený soubor požadavků MČPDM na developerské smlouvy na jejím území, proti kterému by bylo možné v rámci tohoto právního posouzení Návrh smlouvy vyhodnotit.

2.2 NÁVRH SMLOUVY O ÚZEMNÍM ROZVOJI – KONCEPČNÍ NEDOSTATKY

Návrh smlouvy upravuje požadavky MČPDM vůči Investorovi na realizaci Projektu a z nich vyplývající závazky Investora vůči MČPDM a závazky MČPDM vůči Investorovi.

Nevyváženost

Návrh smlouvy je v připomínkové verzi významně vychýlen ve prospěch Investora.

Nevýhodné časování

Jako nevýhodné a rizikové pro MČPDM shledáváme, že zatímco závazky MČPDM k součinnosti (resp. nebránit realizaci Projektu) mají být ze strany Investora vymahatelné ihned po uzavření smlouvy, Investor je povinen poskytnout plnění (příspěvek) poprvé až v návaznosti na právní moc stavebního povolení k realizaci Projektu.

Doporučujeme povinnost Investora k poskytnutí příspěvku (nyní rozdělena na 2 části) rozdělit na 3 části s tím, že Investor bude povinen první část příspěvku poskytnout bezprostředně po podpisu smlouvy. Poskytnutím první části příspěvku ze strany Investora bude podmíněna aktivace povinností MČPDM k poskytnutí součinnosti.

Snaha o implementaci mechanismů umožňujících obcházení smlouvy Investorem

Jako nevýhodné a rizikové pro MČPDM shledáváme, že Investor navrhuje, aby jeho povinnosti platily pouze ve stávajícím rozsahu Projektu a aby se nevztahovaly na možná budoucí rozšíření Projektu. To by v konečném důsledku mohlo vést k faktickému vyloučení či obejití povinností Investora ze smlouvy. Bude-li docházet k rozšiřování areálu, může nastat situace, kdy např. příjmové a výdejní rampy a příjezdové cesty pro nákladní vozy budou vyvedeny mimo stávající rozsah areálu, zboží ke a ze skladování bude přijímáno / vydáváno mimo stávající rozsah areálu a následně bude zboží interně distribuováno po areálu prostředky, které nebudou znamenat z pohledu monitorovacího systému relevantní transakci. Přestože takto generovaná doprava a tím vyvolané zatížení MČPDM bude ještě větší, v monitoringu bude vykazována nižší intenzita, a to v důsledku výše popsaného možného obcházení smlouvy.

Doporučujeme, aby byly na Investorem navrhovanou změnu MČPDM odmítlo, a pokud ji neodmítne, aby byly sjednány konkrétní sledované vstupně/výstupní body, které budou platné po celou dobu trvání smlouvy. Tím parametry sledované MČPDM zůstanou jasně definované a nezávislé na dalších případných změnách areálu.

Nedostatečná garance dodržování smlouvy ze strany Investora při změně vlastnictví areálu

Jako nevýhodné a rizikové pro MČPDM shledáváme, že povinnost Investora postoupit na nabyvatele areálu práva a závazky Investora ze smlouvy je utvrzena pouze smluvní pokutou ve výši 5.000.000 Kč. Pouze povinnost Investora zaplatit smluvní pokutu má být zajištěna ručením ze strany společníků Investora, přičemž ručení je podle aktuálního znění Návrhu smlouvy poskytnuto neplatně (není poskytnuto), protože Investor není oprávněn své společníky k poskytnutí ručení zavázat a z Návrhu smlouvy ani nijak nevyplývá, že by tyto osoby měly smlouvu připodepsat.

Doporučujeme zajistit platné poskytnutí ručení od společníků Investora, přičemž tyto osoby by měly ručit za veškeré finanční závazky Investora po dobu celého trvání smlouvy, neboť Investor se podle zápisu z obchodního rejstříku jeví jako pouhá

jedna z mnoha projektových společností, což MČPDM nedává dostatečnou záruku schopnosti Investora plnit závazky pro něj vyplývající ze smlouvy.

Časová neomezenost závazků MČPDM ve prospěch Investora

Jako nevýhodné a rizikové pro MČPDM shledáváme, že povinnost MČPDM k součinnosti ve prospěch Investora není časově omezena jinak, než uplynutím doby trvání smlouvy (podle Návrhu smlouvy 30 let). To představuje pro MČPDM značnou právní nejistotu zejména v případě, kdy se realizace Projektu bude opožďovat.

Doporučujeme sjednat povinnost Investora zajistit realizaci Projektu do určitého pevně stanoveného data, případně povinnost MČPDM poskytovat součinnost pouze do určitého pevně stanoveného data v dohledné budoucnosti (např. ÚR do 2 let, SP do 4 let, kolaudace do 7 let).

Neomezená náhrada škody ze strany MČPDM ve prospěch Investora

Jako nevýhodné a rizikové pro MČPDM shledáváme, že odpovědnost MČPDM za porušení smlouvy není vůči Investorovi žádným způsobem limitována. To představuje pro MČPDM významné riziko. Nelze zcela vyloučit vznik situace, kdy Investor bude požadovat poskytnutí součinnosti, o které bude tvrdit, že spadá do rozsahu smlouvy, a MČPDM bude odmítat tuto součinnost poskytnout, protože ji nebude považovat za součást rozsahu smlouvy. Nebude-li sjednána limitace / vyloučení nároků Investora na náhradu škody, v praxi často dochází k situaci, že developer začne vyvíjet nátlak pomocí argumentace náhrady škody v podobě zmařených nákladů a ušlého zisku v řádech desítek až stovek milionů Kč.

Doporučujeme sjednat limitaci / vyloučení nároků Investora na náhradu škody, přičemž za obvyklé lze považovat sjednání limitace až do výše součtu částek přijatých od Investora podle smlouvy.

2.3 NÁVRH SMLOUVY O ÚZEMNÍM ROZVOJI – KONKRÉTNÍ NEDOSTATKY

Čl. I, odst. 1.2 Návrhu smlouvy

Návrh smlouvy v rámci definice pojmu Projekt odkazuje na externí dokument – oznámení záměru pro účely posouzení vlivu na životní prostředí EIA. Obecně není vhodné z důvodu neurčitosti odkazovat na externí dokumenty.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM rizikový z důvodu možné neurčitosti vymezení Projektu.

Doporučujeme trvat na připojení konkrétního dokumentu k Návrhu smlouvy jako její nedílné přílohy.

Čl. III, odst. 3.1, písm. b) Návrhu smlouvy

Jedná se o vymezení požadavku na Projekt, resp. v jeho průběhu realizovaný areál jako „High-Tech Park“.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný a rizikový. Dle našeho názoru není požadavek dostatečně vyjádřen formulací „*nebude sloužit výlučně jako logistické centrum (skladový areál a překladiště zboží), ale v Areálu budou umístěny též neskladové provozy např. kanceláře, provozy zajišťující lehkou výrobu koncových produktů, sofistikované provozy z oblasti IT, R&D, showroomy a přidružené provozy, tedy provozy s vyšší přidanou hodnotou a kvalifikovanou pracovní silou*“. Použitá formulace odpovídá požadavku na funkční plochu VS, umožňující realizaci skladovacích a distribučního provozu bez omezení. Použitá formulace nezaručuje realizaci High-Tech parku a bude naplněna i v případě realizaci logistického centra s jednou kanceláří (není stanoven minimální garantovaný poměr skladových a neskladových provozů).

Doporučujeme v součinnosti s odborníky precizovat požadavky MČPDM na High-Tech Park. Dále doporučujeme výslovně sjednat konkrétní poměr skladových a neskladových provozů v areálu.

Čl. III, odst. 1, písm. f) Návrhu smlouvy

Jedná se o kvantifikaci denních limitů intenzity dopravy v areálu.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. Rozdělování na těžké nákladní vozy, lehké nákladní vozy a osobní vozy dostatečně nepokrývá skutečnou strukturu dopravy. Zcela zde chybí kategorie dodávky do 3,5 tuny, které dle informace od Klienta mají tvořit až 80 % intenzity dopravy.

Doporučujeme v součinnosti s odborníky doplnit denní limity intenzity dopravy o kategorii dodávek do 3,5 tuny a stanovit pro ni samostatně příslušné limity.

Čl. IV Návrhu smlouvy – obecně

Jedná se o ustanovení upravující měření intenzity projektu v rámci Projektu.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný a rizikový. Není dostatečně definována funkčnost monitorovacího systému, není zajištěna dostatečná kontrola MČPDM nad monitorovacím systémem ani nad daty poskytnutými Investorem.

Doporučujeme:

- 1) V součinnosti s odborníky z oboru dopravy definovat požadované parametry monitorovacího systému, tedy zejména (i) rozpoznávání pro smlouvu relevantních vozidel na vstupně/výstupních bodech areálu bez ohledu na počasí či meteorologické podmínky, (ii) čtení a uchování registračních značek a fotografií při překročení vstupně/výstupního bodu areálu pro smlouvu relevantním vozidlem, (iii) pořizování a uchovávání kontinuálního videozáznamu na všech vstupně/výstupních bodech areálu, (iv) tvorba a uchování záznamů o každé relevantní transakci (vjezd/výjezd) na každém vstupně/výstupním bodu areálu v členění alespoň [datum: dd-mm-rrrr], [čas: hh:mm:ss], [typ: vjezd/výjezd], [vozidlo: těžké nákladní/lehké nákladní/dodávky do 3,5 t/osobní], včetně přiřazení informací dle bodu (ii) ke každému záznamu, (v) logování všech přístupů do systému, (vi) oprávnění a možnost MČPDM k neomezenému přístupu do systému na čtení, (vii) oprávnění a možnost MČPDM k neomezené tvorbě reportů podle kritérií minimálně v rozsahu dle bodu (iv) a exportu dat ze systému, (viii) stanovení úrovně dostupnosti systému (SLA).
- 2) Doplnit oprávnění MČPDM k provádění auditu reportů předávaných Investorem a stanovit postup při zjištění definovaného % chybovosti reportu (např. z nezaznamenané transakce, nesprávného typu vozidla apod.) a toto utvrdit odpovídající smluvní pokutou.

Čl. IV, odst. 4.7 Návrhu smlouvy

Jedná se o ustanovení řešící ředidy nedostupnosti systému.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. Smluvní pokuty ve výši upravené Investorem nemají odstrašující charakter a nebudou jej motivovat k dodržování závazků vyplývajících ze smlouvy.

Doporučujeme trvat na původně navržené výši smluvních pokut. Dále doporučujeme vložit ujednání, že počty automobilů za dobu nedostupnosti systému budou dopočteny pro rata podle dat příslušného měsíce a pro účely naplnění limitů smlouvy se budou posuzovat tyto dopočítané hodnoty.

Čl. IV, odst. 4.8 Návrhu smlouvy

Jedná se ustanovení řešící dopady překročení denních limitů intenzity dopravy.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. Návrh smlouvy je neurčitý v tom směru, že není zřejmé, co se považuje za relevantní transakci. Je to 1 vjezd a současně výjezd v 1 dni? Jak by se potom posuzoval vjezd v 1 dni a výjezd až v jiném dni? Započítával by se vůbec do limitů? A pokud by se nezapočítával, je toto skutečně zájem MČPDM? Nebo se má započítávat samostatně 1 vjezd a samostatně 1 výjezd?

Doporučujeme jednoznačně definovat, co se považuje za 1 transakci z hlediska monitoringu. V uvedeném ohledu doporučujeme, aby se 1 vjezd i 1 výjezd počítaly každý samostatně jako 1 transakce, protože veškerá jiná řešení představují komplikace z hlediska možnosti ověření správnosti reportů.

Čl. IV, odst. 4.9 Návrhu smlouvy

Jedná se ustanovení řešící dopady překročení měsíčních limitů intenzity dopravy.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. Je-li měsíční limit definován jako [denní limit] * [počet dní v měsíci], upozorňujeme, že s ohledem na nižší intenzitu dopravy o víkendech je příslušný měsíční limit fakticky ještě o cca 25 až 30 % vyšší (tedy v pracovní dny by musel být limit pravidelně překračován o 25 až 30 %, aby došlo k aktivaci smluvní pokuty).

Doporučujeme měsíční limity pro účely smluvní pokuty vyhodnocovat oproti počtu pracovních dní v měsíci.

Čl. IV, odst. 4.13 Návrhu smlouvy

Jedná se ustanovení terminující závazky Investora z měření intenzity dopravy, k placení kompenzací a smluvních pokut k okamžiku právní moci rozhodnutí umožňující užívání tzv. vnějšího pražského okruhu.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM kriticky nevýhodný a rizikový. Areál realizovaný v rámci Projektu zůstane zachován i po započetí užívání vnějšího pražského okruhu a neexistuje důvod se domnívat, klesne intenzita dopravy směřující z a do areálu. Zátěž pro MČPDM tak bude přibližně totožná a bude tak trvat i zájem MČPDM na zachování monitoringu dopravy a závazků Investora s tím spojených.

Doporučujeme předmětné ustanovení vypustit. Zprovoznění vnějšího pražského okruhu není relevantní z pohledu oprávněného zájmu MČPDM limitovat intenzitu dopravy do areálu, kam bude provoz směřovat bez ohledu na vnější pražský okruh.

Čl. VII, odst. 7.1 Návrhu smlouvy

Jedná se o ustanovení upravující závazek součinnosti MČPDM vůči Investorovi.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný a rizikový. Za problematické považujeme zejména závazek MČPDM „*zdržet se podání jakýchkoliv žádostí, podnětů, námitek, opravných prostředků v územním a stavebním řízení a veškerých dalších správních řízeních vedených v souvislosti s realizací Projektu*“ a „*vydat všechna stanoviska, která Městská část vydává v samostatné působnosti, nezbytná k vydání všech územních rozhodnutí a všech stavebních povolení nezbytných k realizaci Projektu, a to nejpozději ve lhůtě 30 dní ode dne obdržení žádosti Investora*“.

Doporučujeme, aby si MČPDM vyhradila možnost uplatňovat námitky, opravné prostředky a další podání, vyplývající z negativních dopadů zjištěných v rámci řízení EIA, které, dle informací od Klienta, nebylo doposud ukončeno, a tudíž nelze předjímat, jaké konkrétní negativní dopady mohou být zjištěny, a tudíž, co vlastně MČPDM nebude uplatňovat.

Rovněž **doporučujeme**, aby si MČPDM vyhradila, že povinnost vydat souhlasná stanoviska se netýká otázek územního plánování (neboť i jejich řešení může být nezbytné pro vydání rozhodnutí k realizaci Projektu).

Čl. VII, odst. 7.3 Návrhu smlouvy

Jedná se o oprávnění MČPDM požadovat po Investorovi úpravu nebo doplnění projektové dokumentace. Toto právo je omezeno z hlediska času na „první seznámení“ MČPDM s projektovou dokumentací.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný a rizikový. Připomínkovat projektovou dokumentaci pouze během prvního seznámení se s ní je nereálné a prakticky nerealizovatelné.

Doporučujeme sjednat lhůtu pro zaslání připomínek MČPDM např. na 30 dní od prokazatelného předložení návrhu projektové dokumentace včetně všech příloh Investorem.

Čl. VIII, odst. 8.1 Návrhu smlouvy

Jedná se ujednání o příspěvku Investora na údržbu a rozvoj infrastruktury, kultury a sportu MČPDM. Výše tohoto příspěvku má být celkem 15.000.000 Kč a má být rozdělena do dvou splátek po 7.500.000 Kč.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. První polovina příspěvku má být splatná do 30 dní od nabytí právní moci stavebního povolení na Projekt, druhá polovina příspěvku má být splatná do 30 dní od nabytí právní moci rozhodnutí umožňujícího užívání Projektu. Navázání platby příspěvku na nabytí právní moci veřejnoprávních rozhodnutí působí v kontextu Návrhu smlouvy nepatřičně, zejména pokud jde o možné asociace ohledně očekávání Investora o skutečné povaze a intenzitě „součinnosti“ ze strany MČPDM.

Doporučujeme nevázat splatnost příspěvku na dosažení milníku, který MČPDM nemůže nijak ovlivnit, resp. doporučujeme, aby u každého milníku bylo sjednáno nejzazší datum, ke kterému je Investor povinen příspěvek zaplatit bez ohledu na naplnění milníku (tedy např. do 30 dní od nabytí právní moci stavebního povolení na Projekt, nejpozději však do 31. 12. 2020).

Čl. VIII, odst. 8.5 Návrhu smlouvy

Jedná se o pro rata úpravu limitu Celkového příspěvku Investora v závislosti na odchylce od předpokládaného HPP.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. Limit Celkového příspěvku se může i snižovat, což není žádoucí.

Doporučujeme možnost využití kladné odchylky ze strany Investora kompenzovat navýšením limitu Celkového příspěvku, a to za 1 % kladné odchylky HPP navýšení limitu Celkového příspěvku např. o 3 %.

Čl. X, odst. 10.2 Návrhu smlouvy

Jedná se o terminaci smlouvy při dosažení maximálního limitu příspěvků a povolení užívání stavby tzv. vnějšího pražského okruhu.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. Areál realizovaný v rámci Projektu zůstane zachován i po započetí užívání vnějšího pražského okruhu a neexistuje důvod se domnívat, klesne intenzita dopravy směřující z a do areálu. Zátěž pro MČPDM tak bude přibližně totožná a bude tak trvat i zájem MČPDM na zachování monitoringu dopravy a závazků Investora s tím spojených.

Doporučujeme vypustit předmětné ustanovení.

Čl. X, odst. 10.8 Návrhu smlouvy

Jedná se o vyloučení nároku Investora na vydání bezdůvodného obohacení ze strany MČPDM v případě ukončení smlouvy vyjma z důvodu odstoupení ze strany Investora pro porušení smlouvy ze strany MČPDM z důvodů sjednaných v čl. 10.5.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM kriticky rizikový. Chybí limitace / vyloučení nároků Investora na náhradu škodu z důvodu porušení smlouvy ze strany MČPDM. Nelze zcela vyloučit vznik situace, kdy Investor bude požadovat poskytnutí součinnosti, o které bude tvrdit, že spadá do rozsahu smlouvy, a MČPDM bude odmítat tuto součinnost poskytnout, protože ji nebude považovat za součást rozsahu smlouvy. Nebude-li sjednána limitace / vyloučení nároků Investora na náhradu škody, v praxi často dochází k situaci, že developer začne vyvíjet nátlak pomocí argumentace náhrady škody v podobě zmařených nákladů a ušlého zisku v řádech desítek až stovek milionů Kč.

Doporučujeme sjednat limitaci / vyloučení nároků Investora na náhradu škody, přičemž za obvyklé lze považovat sjednání limitace až do výše součtu částek přijatých od Investora podle smlouvy.

Čl. XI, odst. 11.1 Návrhu smlouvy

Jedná se o povinnost Investora zajistit při prodeji areálu na třetí osobu postoupení veškerých práv a povinností Investora ze smlouvy na nabyvatele areálu. V případě nesplnění této povinnosti je sjednána smluvní pokuta ve výši 5.000.000 Kč, kterou má zaplatit Investor MČPDM.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. Předmětné ustanovení řeší pouze „prodej“ areálu. Mimo jiné tím není pokryt jiný způsob převodu vlastnického práva, dále chybí spoluzavázání pachtýře či nájemce areálu v případě, že bude areál využíván tímto způsobem.

Doporučujeme sjednat, že povinnost Investora podle předmětného ustanovení platí v případě jakéhokoli „převodu“ vlastnického práva k areálu (v případě korporátních přeměn je toto pokryto zákonem) a dále v případě propachtování či nájmu areálu bude mít Investor povinnost spoluzavázat i pachtýře či nájemce. U smluvní pokuty doporučujeme výslovně sjednat, že smluvní pokuta se hradí vedle práva na náhradu škody v plné výši (obdobně jako v případě čl. 9.3).

Čl. XI, odst. 11.1 Návrhu smlouvy, odstavec o ručení

Jedná se o ustanovení u ručení společníků Investora (Accolade Holding, a.s. a Letino Estates s.r.o.) za splnění závazku Investora uhradit MČPDM smluvní pokutu podle čl. 11.1 ve výši 5.000.000 Kč v případě porušení závazku postoupit závazky ze smlouvy na nabyvatele areálu při jeho prodeji.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný. Ručení společníků se má týkat pouze závazku Investora zaplatit smluvní pokutu 5.000.000 Kč. Existuje riziko, že Investor jako projektová společnost se po převodu areálu na nabyvatele stane pouze prázdnou schránkou, ze které budou v rámci koncernové struktury odčerpány finanční prostředky utržené za prodej, tedy, že po prodeji areálu si na Investorovi „nebude co vzít“. Dále zjišťujeme, že v Návrhu smlouvy chybí podpisový řádek pro společníky Investora, tudíž v aktuálním znění Návrhu smlouvy není ručení ze strany společníků Investora vůbec poskytnuto (vůbec nebylo platně sjednáno, protože Investor nemůže zavazovat třetí osoby, kterými v kontextu Návrhu smlouvy jsou i jeho společníci).

Doporučujeme ručení společníků Investora sjednat v plném rozsahu finančních závazků Investora ze smlouvy. Je nutné, aby ručitelský závazek podepsaly přímo společníci Investora, tedy Accolade Holding, a.s. a Letino Estates s.r.o., jinak ručení nebude poskytnuto.

Čl. XI, odst. 11.7 Návrhu smlouvy

Jedná se ustanovení limitující povinnosti Investora pouze k Projektu v rozsahu ke dni uzavření smlouvy.

Zjišťujeme, že Návrh smlouvy je v uvedeném ohledu pro MČPDM nevýhodný, rizikový a v konečném důsledku může vést k faktickému vyloučení či obejití povinností Investora ze smlouvy. Bude-li docházet k rozšiřování areálu, může nastat situace, kdy např. příjmové a výdejní rampy a příjezdové cesty pro nákladní vozy budou vyvedeny mimo stávající rozsah areálu, zboží ke a ze skladování bude přijímáno / vydáváno mimo stávající rozsah areálu a následně bude zboží interně distribuováno po areálu prostředky, které nebudou znamenat z pohledu monitorovacího systému relevantní transakci. Přestože takto generovaná doprava a tím vyvolané zatížení MČPDM bude ještě větší, v monitoringu bude vykazována nižší intenzita, a to v důsledku výše popsaného možného obcházení smlouvy.

Doporučujeme, aby byly na Investorem navrhovanou změnu MČPDM odmítlo, a pokud ji neodmítne, aby byly sjednány konkrétní sledované vstupně/výstupní body, které budou platné po celou dobu trvání smlouvy. Tím parametry sledované MČPDM zůstanou jasně definované a nezávislé na dalších případných změnách areálu.

Upozorňujeme, že s ohledem na značnou variabilitu možných změn areálu v budoucnu nelze příslušné riziko smluvně beze zbytku podchytit.

3. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

S ohledem na výše uvedené jsme učinili následující

A. Závěry:

- (i) **Návrh smlouvy v aktuálním připomínkovaném znění představuje významné vychýlení výhodnosti práv a povinností ze smlouvy v neprospěch MČPDM.**
- (ii) **Návrh smlouvy v aktuálním připomínkovaném znění neposkytuje dostatečné garance řádného plnění smlouvy Investorem.**
- (iii) **Návrh smlouvy v aktuálním připomínkovaném znění neposkytuje dostatečné garance přechodu povinností Investora na nabyvatele areálu.**
- (iv) **Podrobné závěry ohledně jednotlivých ustanovení Návrhu smlouvy jsou uvedeny v čl. 2.2 a 2.3 tohoto posouzení, vždy za slovy „zjišťujeme“ u každého komentovaného ustanovení.**

V návaznosti na výše uvedené závěry činíme následující

B. Doporučení:

- (i) **Návrh smlouvy v aktuálním připomínkovaném znění za MČPDM nepodepisovat.**
- (ii) **Do textu Návrhu smlouvy prosadit opatření uvedená v čl. 2.2 a 2.3 tohoto posouzení, vždy za slovy „doporučujeme“ u každého komentovaného ustanovení.**

4. DALŠÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI, PŘEDPOKLADY A VÝHRADY

Věříme, že Vám toto posouzení poskytne veškeré nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Toto posouzení jsme v návaznosti na Vaše pokyny, popř. další jednání či doplnění podkladů, připraveni dále rozpracovat či upřesnit.

Závěry a doporučení uvedené výše byly učiněny na základě Klientem poskytnutých podkladů a informací, za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto

podkladů a informací. V případě, že tento předpoklad nebyl naplněn, nelze zaručit správnost výše uvedených závěrů a doporučení.

Předmětem tohoto posouzení jsou výlučně otázky označené jako předmět posouzení, uvedené výše. Toto posouzení nemůže nahradit právní službu ohledně kterékoliv konkrétní záležitosti spadající do jeho předmětu.

Předmětem tohoto posouzení nejsou obchodní, technické, finanční, daňové či trestněprávní aspekty. Pokud posouzení obsahuje informace takového charakteru, týkající se výše uvedených záležitostí, pouze tyto informace přebírá z přezkoumávané dokumentace či jiných zdrojů. Jejich úplnost a správnost jsme však neověřovali, a tudíž za ně nemůžeme převzít odpovědnost. Tyto otázky by měly být posouzeny odborníky v příslušných oborech.

Není-li výslovně uvedeno jinak, není v tomto posouzení řešena otázka časové působnosti jednotlivých povinností, rizik a nároků. Vycházíme z předpokladu, že se řeší situace, které se řídí v současné době platnými a účinnými právními předpisy.

Toto posouzení bylo vypracováno podle práva České republiky a nebere v úvahu právo jiných států. Pokud by se jakákoliv otázka v rámci předmětu tohoto posouzení vztahovala k právu jiného státu než České republiky, je třeba k jejímu řešení přizvat právního poradce, který je oprávněn poskytovat právní služby podle příslušného právního řádu.

Toto posouzení bylo vypracováno pro Klienta. Poskytne-li Klient toto posouzení třetí osobě nebo zveřejní-li Klient toto posouzení, nepřijímá AKLM žádnou odpovědnost ani závazek vůči dotčeným třetím osobám nebo v souvislosti se zveřejněním.

V případě, že budete mít k výše uvedenému jakékoliv dotazy či připomínky, můžete se na nás kdykoliv s důvěrou obrátit.

V úctě

JUDr. Lukáš Michna, LL.M., Ph.D., advokát