

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

190 00 Praha 9, Sokolovská 42/217

Představenstvo

Praha 7. ledna 2024

č. j. PP/7/2024

Vyjádření Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost k pracovní zprávě z auditu ekonomické výhodnosti společného podniku Nové Holešovice a.s. a Smlouvy o výstavbě revitalizace stanice metra Palmovka se společností Akvo Praha s.r.o.

Vážení,

Dopravnímu podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti (dále jen „DPP“) byla poskytnuta pracovní zpráva 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. ze dne 27.11.2023 (dále jen „Zpráva“) zpracovaná na základě smlouvy o provedení hloubkového auditu č. KOC/17/01/000032/2023 společností StoneTurn Group GmbH (dále jen „Auditor“).

Stejně jako v případě závěrečné auditní zprávy k přezkoumání důvodů uzavření a ekonomické výhodnosti smlouvy se společností Xanthus a.s. považujeme nutné se ke Zprávě vyjádřit, neboť ji nepovažujeme za objektivně zpracovanou. Zpráva obsahuje celou řadu nepřesností a zavádějících nebo nepodložených tvrzení.

Znovu zdůrazňujeme, že jsme si dobře vědomi nutnosti přezkumu vybraných zakázek a činností DPP v souvislosti s událostmi týkajícími se tzv. kauzy Dozimetr, a sám DPP proto prověřuje své interní procesy, činí celou řadu nápravných opatření, které mají očistit pověst DPP od negativních dopadů této kauzy způsobené případným pochybením či selháním několika jedinců. Úspěšně jsme zavedli protikorupční programy, získali příslušné ISO normy, zavádíme interní opatření k omezení korupčního jednání, obsazování pracovních míst odpovědných zaměstnanců probíhá vždy formou otevřených výběrových řízení, včetně podrobných prověrek právně relevantních skutečností týkajících se takových zaměstnanců.

Stále platí, že podmínkou takových opatření je vždy získání kompletních, validních, pravdivých a nezkrácených informací, neboť jen na jejich základě lze relevantní nápravná opatření úspěšně realizovat. Jakákoli nápravná opatření, pokud se budou opírat o informace nepravdivé, zavádějící a zkrácené nemohou nikdy vést k cíli a mohou se minout účinkem s rizikem, že protiprávní jednání se budou opakovat.



Jsme nuceni konstatovat, že i tato Zpráva obsahuje nepravdivé, zavádějící a zkreslené informace a nápravná opatření, pokud by na jejím základě měla být přijata, se minou účinkem.

Právní závěry uvedené v této Zprávě měly být „uskutečněny“ advokátní kanceláří Nechala and partners s.r.o. (bez uvedení sídla a identifikačního čísla). Žádná obchodní společnost s touto firmou není zapsána v obchodním rejstříku v České republice a Dopravnímu podniku není známo, že by tato společnost byla oprávněna poskytovat v České republice právní služby. V částech týkajících se „právních závěrů“, zejména ohledně údajné odpovědnosti členů orgánů, chybí odkazy na konkrétní právní ustanovení, z nichž je dovozována, a zcela absentuje úvaha o předpokladech odpovědnosti za újmu, zejména vymezení konkrétního jednání, jímž měla být údajná újma způsobena (zde se Zpráva spokojí např. se zcela obecným a nedostatečným vymezením, že projekt „je prováděn řadou nesrovnalostí“), vymezení povinnosti, která byla tokovým jednáním porušena, vymezení, v čem má újma spočívat a analýza příčinné souvislosti mezi takovým jednáním a údajnou újmou. V částech týkajících se analýzy ekonomické výhodnosti chybí údaj o tom, zda Auditor nebo jiná osoba, která pro něj tuto analýzu zpracovala, má oprávnění k výkonu znalecké činnosti, popř. pro jaký obor znalecké činnosti. Za chybné považujeme i odkazování na novinářské zdroje, navíc činěné pouze náhodně.

Kromě shora uvedených obecných otázek, které samy o sobě vzbuzují důvodné pochybnosti o odborné úrovni Zprávy, níže uvádíme naše nejzásadnější výhrady k části Zprávy, která se týká **společného podniku Nové Holešovice a.s.** (bod 3.1 a 4 Zprávy):

Ztotožňujeme se se závěrem Auditora, že projekt společného podniku je variantou, která je pro Dopravní podnik ekonomicky výhodnější a přináší menší rizika oproti variantám prostého prodeje pozemků nebo vlastního developementu (bod 4.4.6.3).

Považujeme však za nutné vznést výhrady z tzv. podezřelým skutečností, které „vedou ke tvrzení, o zanedbání náležité péče řádného hospodáře“ (bod 4.5.2.10, 4.5.2.11) a doplnit k nim nezbytná vysvětlení:

Ve vztahu k údajně netransparentnímu výběru investorů, popř. k údajným jiným nedostatkům v procesu výběru partnera je nutno především uvést, že plánovaný záměr DPP byl mediálně prezentován, a důkazem toho je i zapojení CPI do tohoto projektu. Zahájení jednání s neurčitým okruhem zájemců a vypsání otevřeného výběrového řízení je limitováno vlastnickými poměry k pozemkům v zájmovém území, kdy výsledky takového hypotetického otevřeného výběrového řízení by nezbytně narazily na nutnost kooperace ze strany Karlín Group. Zpráva nijak neidentifikuje, v čem by měl spočívat přínos takového postupu.

Ostatně i sám Auditor dospěl k závěru, že založení společného podniku není podřaditelné pod ustanovení zákona o zadávání veřejných zakázek a nedošlo k porušení ani obcházení tohoto právního předpisu.

Ke konstatování, že *„férovost rozdělení podílu ve společném podniku ... a rozdělení rozhodovacích pravomocí zůstává otázkou“*, nutno uvést, že pozemky DPP jsou ze strany

společného podniku odkupovány za tržní cenu (nejsou vkládány do základního kapitálu), přičemž DPP nenese developerské ani manažerské riziko a smluvní dokumentaci tak není možno považovat za nevýhodnou pro DPP pouze z toho důvodu, že podíl DPP neodpovídá poměru výměry pozemků v dotčeném území.

Není možné souhlasit ani s tvrzením Auditora, že v případě nedostatku bankovního financování mají akcionáři povinnost přispět na zvýšení základního kapitálu. DPP podle žádného ustanovení akcionářské smlouvy není povinen podílet se na financování společného podniku, tedy ani na zvýšení základního kapitálu. Kromě toho zvýšení základního kapitálu předpokládá souhlas všech akcionářů a hlasy DPP jsou tak nezbytné pro jeho schválení. I zde je tedy Zpráva v rozporu se zněním příslušných dokumentů.

Pokud jde o část Zprávy, která se týká **projektu Palmovka ONE** (bod 3.2 a 5 Zprávy), je nutno především zdůraznit, že základ tohoto projektu je v Původní smluvní dokumentaci (jak je podrobně vymezena pod bodem 2.1 přílohy č. 2) pocházející z let 2001 až 2013, která nijak nespadá do období působení současného vedení DPP.

Na něj pak navázala Nová smluvní dokumentace (dohoda o narovnání z roku 2018 a další smlouvy z téhož roku, jak jsou vymezeny v bodě 2.2 přílohy č. 2). Nová smluvní dokumentace je výsledkem narovnání Původní smluvní dokumentace, která byla nepřehledná o pro DPP nevýhodná. Byla přijata za situace, kdy strany byly vzájemně blokovány (Akvo nemohlo stavět na pronajatých pozemcích, neboť vlastníkem staveb by se stal DPP v důsledku zásady *superficies solo cedit* přijaté do nového občanského zákoníku, avšak mělo pozemky DPP v nájmu na 99 let) a hrozily soudní spory.

Výsledkem narovnání bylo zvýšení finančního výnosu pro DPP z 5 milionů Kč na 111 milionů Kč (se započtením věcných plnění na 140 milionů Kč) a odstranění dalších nevýhodných podmínek (např. nájmy pozemků ve vlastnictví DPP na 99 let). Celý projekt tak dostal srozumitelný právní rámec, z něhož mj. plyne, že pokud Akvo do tzv. Konečného data nesplní své povinnosti, ztratí celou investici a nikdy nenabude vlastnické právo k pozemkům DPP.

Jsme přitom pevně přesvědčeni, že všechny předpoklady pro uzavření dohody o narovnání byly splněny a že představenstvo DPP jednalo s péčí řádného hospodáře, tedy s nezbytnou loajalitou vůči DPP a v dobré víře, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu DPP. Kromě toho nutno zdůraznit, že celá transakce v roce 2018 (Nová smluvní dokumentace) byla jednomyslně schválena dozorčí radou DPP.

Zpráva bez podrobnější argumentace uvádí, že Dopravnímu podniku vznikla škoda (bod 3.2.3.4). Takové tvrzení je nesprávné, protože pomíjí skutečnost, že škoda na majetku DPP může vzniknout až v okamžiku, kdy dojde ke zmenšení majetku DPP, a to pouze za předpokladu, že nejdříve došlo k porušení právní povinnosti a zároveň je dána příčinná souvislost mezi takovým porušením a vznikem škody (újmy). Tím méně pak uvádí, které konkrétní rozhodnutí v historické posloupnosti 2001 až 2018 považuje za protizákonné (způsobující tuto údajnou škodu).

Kupní cena podle Nové smluvní dokumentace skutečně není indexována, jak uvádí Auditor ve Zprávě, ale je nutno zdůraznit, že DPP v rámci jednání o narovnání požadoval indexaci kupní ceny, naproti tomu Akvo nabídlo okamžitý odkup pozemků a okamžitou úhradu celé kupní ceny. Rozhodnutí DPP odmítnout okamžitý prodej pozemků bylo správné, a to i za cenu, že se indexaci kupní ceny nepodařilo prosadit. Kromě toho nutno uvést, že vedení DPP v současné době dále jedná o úpravě Kupní ceny za pozemky podle Nové smluvní dokumentace a lze předpokládat, že k dohodě dojde.

V podrobnostech odkazujeme na **stanoviska tří renomovaných advokátních kanceláří**, které se na zkoumaných projektech dlouhodobě podílely na straně Dopravního podniku a která **přikládáme**.

Jsme přesvědčeni, že jsme uvedli dostatečný výčet zásadních výhrad proti tvrzením uvedeným ve Zprávě, v jejichž důsledku tato Zpráva nemůže být považována za kvalitní podklad pro jakékoli následné rozhodování. Za zásadní pak považujeme skutečnost, že celá řada klíčových závěrů je postavena na spekulativních předpokladech a skutečnostech, které nelze ověřit nebo které neodpovídají dokumentaci týkající se těchto projektů.

Věříme, že naše připomínky a výhrady shledáte relevantními. Považovali bychom za odpovědný přístup, pokud by veškeré naše připomínky byly zohledněny, vypořádány a nepřesnosti a nejasnosti uvedené ve Zprávě odstraněny tak, aby mohla být kvalitním podkladem pro přijetí příslušných závěrů a opatření. Jsme pevně přesvědčeni, že uvedený požadavek je jak zájmem naším, tak zájmem akcionáře.

S pozdravem

.....
Ing. Petr Witowski, předseda představenstva
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

.....
Ing. Ladislav Urbánek, místopředseda představenstva
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost



.....
Ing. Marek Kopřiva, člen představenstva
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

.....
PhDr. Jiří Špička, člen představenstva
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

.....
Ing. Jan Šurovský, Ph.D., člen představenstva
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

Přílohy:

Příloha č. 1

Stanovisko k auditu joint venture Nové Holešovice, a.s. zpracované CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ, s.r.o., advokátní kancelář, a Fröhlich & Partners, advokátní kancelář s.r.o., včetně přílohy č. 1a (změny návrhu akcionářské smlouvy) a přílohy č. 1b (schématický plán z roku 2020)

Příloha č. 2

Předběžné stanovisko ke zprávě StoneTurn (Germany) GMBH o provedení hloubkového auditu projektu Palmovka One ze dne 27. listopadu 2023 zpracované advokátní kanceláří ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.



Vážený pan
JUDr. Tomáš Havel, Ph.D.
zástupce ředitele Magistrátu pro sekci průřezových činností
Mariánské nám. 2/2
110 01 PRAHA 1

Vážený pan
Ing. Martin Kubelka, Ph.D.
ředitel MHMP
Mariánské nám. 2/2
110 01 PRAHA 1

