



**Věc: Stanovisko ke stížnosti na porušení pravidel čerpání z fondů EU při rozhodování vlády o nákupu administrativního objektu v Praze 7, Dobrovského č. 1278/25 pro Úřad práce ČR**

Řídící orgán Integrovaného operačního programu (dále jen ŘO IOP) obdržel dne 13. 2. 2014 Vaši „Stížnost na porušení pravidel při rozhodování vlády o nákupu administrativního objektu v Praze 7, Dobrovského č. 1278/25 pro Úřad práce České republiky“ (dále jen Stížnost). Stížnost se týká projektu registrační číslo CZ.1.06/3.3.00/04.09157 s názvem „ÚP ČR Praha - nákup administrativní budovy“ (dále jen projekt %9157).

Stížnost byla adresována Monitorovacímu výboru Integrovaného operačního programu (dále jen MoV IOP). Vzhledem k předmětu stížnosti se stížností zabýval přímo ŘO IOP, tedy Odbor řízení operačních programů, oddělení kontroly. Stížnost byla posouzena z pohledu slučitelnosti s podmínkami Integrovaného operačního programu (dále jen IOP).

Stížnost podává informace o skutečnostech, které mají zakládat porušení principů přiměřenosti, hospodárnosti, účelnosti, efektivnosti. Stížnost dále upozorňuje na porušení principu transparentnosti ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (dále jen ZVZ). Závěrem stěžovatel žádá MoV IOP o přezkoumání výsledků provádění projektu, zejména dosahování cílů pro prioritní osu integrace 3.3 v souvislosti s nákupem administrativního objektu v Praze 7, Dobrovského č. 1278/25 pro Úřad práce České republiky (dále jen administrativního objektu), zároveň žádá, aby MoV navrhl ŘO IOP revizi, nebo přezkum programu, tak, aby došlo k dosažení cílů fondů EU.

Po prověření všech argumentů stěžovatele a souladu projektu %9157 s platnými pravidly IOP, **byla vaše stížnost shledána jako nedůvodná**, a to z níže uvedených důvodů.

1. Stížnost ve svém článku 1.2 upozorňuje na **výši kupní ceny administrativního objektu 140.000.000 Kč**. Cena se týká jejího prodeje společností Economia společnosti Alkatria, a.s. Výše kupní ceny není složkám IOP oficiálně známa. Ve Stížnosti citované Příloze č. 8 je na stranách 12 – 14 uvedena kupní smlouva mezi společnostmi Economia a Alkatria, a.s. Tato kupní smlouva ale není součástí příloh Stížnosti. V příloze č. 8 jsou dílčími



způsobem popsány i další obchodní transakce mezi společnostmi Economia a Alkatrta, a. s. Není zde ale vyjasněný jejich případný vliv na výši kupní ceny administrativního objektu a je doporučeno připravit prohlášení o absenci dalších pohledávek. Nejsou zde vyloučeny případné další obchodní vztahy mezi společnostmi Economia a Alkatrta, a. s., které by mohly mít vliv na kupní cenu. Tržní ceny jsou ryze subjektivní povahy, závisí na obchodním jednání prodávajícího a kupujícího, vyplývají z řady zde nespecifikovaných faktorů. Pro Projekt %9157 je podstatný až poslední krok, nabytí majetku příjemcem dotace, který je alespoň zčásti hrazený z prostředků IOP. Obchodní transakce předcházející nabytí majetku ve prospěch příjemce nejsou součástí povinně předkládané dokumentace k žádosti o dotaci, z povahy věci do nich složky IOP nemohou nijak vstupovat, ani o nich požadovat informace.

2. Stížnost ve stejném článku, č. 1.2, upozorňuje na **posudky vypracované na popud Městské části Prahy 7**, které rovněž jsou zahrnuty do příloh Stížnosti, jako přílohy č. 9, 10, 11. Tabelárně shrnuto zde:

Zpracovatel, č. posudku Objednatel, datum zpracování posudku		
Ing. Jan Fujáček, 24/2502/13 Úřad městské části Praha 7, 11. 2. 2013	věcná hodnota nemovitosti: 242.570.740 Kč	xxx
Ing. Jan Fujáček, 30/2508/13 Úřad městské části Praha 7, 11. 2. 2013	administrativní cena: 224.882.570 Kč	obvyklá cena: 255.000.000 Kč
1. Znalecká a. s., 1601-099-2013 Úřad městské části Praha 7, 31. 8. 2013	podle vyhlášky: 323.976.780 Kč	obvyklá cena: 301.640.000 Kč

Tabulka č. 2.1

Ocenění nemovitosti se provádí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhlášky. Vyhláškou jsou vymezeny různé způsoby stanovení ceny. Věcná hodnota je základní cenou upravenou o opotřebení, administrativní cena je cenou zjištěnou podle cenového předpisu (vyhlášky), obvyklou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (dále jen MPSV), jakožto poskytovatel dotace, je povinno postupovat v souladu se 4. výzvou ze dne 29. listopadu 2013, která zpřesňuje podmínky pro poskytnutí dotace. Nákup staveb podléhá režimu stanovenému v Pravidlech způsobilých výdajů pro programy spolufinancované ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti na programové období 2007 – 2013. **Způsobilým výdajem je pořizovací cena, maximálně do výše odhadní ceny nemovitosti**, stanovené znaleckým posudkem podle



platné vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Pokud je pořizovací cena vyšší než odhadní, způsobilým výdajem je odhadní cena. Znalecký posudek nesmí být starší než 6 měsíců před datem pořízení stavby.

MPSV je dále vázáno zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. V § 12, odst. 4 citovaného zákona je uvedeno, že **při úplatném nabývání majetku lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku** podle zvláštního právního předpisu. Zvláštním právním předpisem je na tomto místě zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Zde se v § 2 odst. 1 a 2, a v § 4, odst. 1 hovoří zejména, že majetek se oceňuje **obvyklou cenou**. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, je cena zjištěná. Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška. MPSV je tedy povinno provést vlastní průzkumy a posudky. Pro zvýšení míry jistoty ocenění nechalo MPSV provést posudky dva. Stejným způsobem nechalo cenu prověřit i Generální ředitelství Úřadu práce ČR.

Kupní smlouva na nákup stavby č. p. Dobrovského byla uzavřena 6. 11. 2013.

Tabelárně shrnuto zde:

Zpracovatel, č. posudku Objednatel, datum zpracování posudku	Vyhlásková cena	Cena obvyklá/tržní
Ing. Sylva Kopecká, 369-26/2013 ÚP ČR, 11. 7. 2013	304.886.400 Kč	310.000.000 Kč
Znalecká a.s., 1589-087/2013 ÚP ČR, 8. 7. 2013	323.976.780 Kč	301.640.000 Kč
American Appraisal s.r.o., C13142042 MPSV, 10. 9. 2013	310.213.520 Kč	xxx
American Appraisal s.r.o., C13142038 MPSV, 10. 9. 2013	xxx	303.400.000 Kč
Kopprea, spol. s r. o., ZU-426/2013 MPSV, 13. 9. 2013	303.579.300 Kč	300.000.000 Kč
průměr (vlastní výpočet z obvyklých/tržních cen)	xxx	303.760.000 Kč
kupní cena	xxx	299.000.000 Kč

Tabulka č. 2.2



3. Stížnost ve stejném článku, č. 1.2, dále upozorňuje, že Městská část Praha 7 dle Smlouvy o koupi akcií (pracovní návrh Smlouvy o koupi akcií, příloha č. 4 Stížnosti, bod 3.1) jednala s majiteli společnosti Alkatrion o převodu akcií společnosti Alkatrion za kupní cenu **275.000.000 Kč**. V tomto případě jde pouze o pracovní návrh Smlouvy o koupi akcií, není zde zřejmé, o jaký stupeň vyjednávání mezi smluvními stranami šlo. ŘO IOP není ani známý způsob stanovení této kupní ceny. A konečně při koupi nemovitosti jakožto základního jmění Alkatrion a. s., se uplatňuje odlišný způsob zdanění, než při nákupu nemovitosti. ŘO IOP se domnívá, že se jedná právě o rozdíl mezi zde dojednanou a skutečně realizovanou kupní cenou. Nákup akcií není v rámci IOP způsobitelným výdajem, složky IOP proto nemohly následovat postup Městské části Prahy 7, a proto se tímto způsobem nabývání majetku nijak podrobně nezabývaly.

Ohledně výše skutečně realizované kupní ceny a pro vyjasnění postupu na straně složek IOP uvádím další argumenty:

4. U projektů je v rámci fáze hodnocení před podepsáním smlouvy o dotaci (v tomto případě Stanovení výdajů na financování organizační složky státu) **prověřována efektivnost investice**. Součástí žádosti o dotaci bylo porovnání s jiným způsobem řešení potřeb.

Náklady na výstavbu nového objektu při stávajících dosahovaných nákladech cca 1.000.000 Kč na pořízení jednoho pracovního místa u takto kapacitního objektu by se při předpokládaném počtu 304 pracovníků (bez Centrálního školicího střediska) pohybovalo ve výši cca 304.000.000 Kč. Značný vliv na cenu nemovitosti by pak měla cena za pozemek, která se v současné době v centrální části Prahy pohybuje v řádech desítek milionů. Lze tedy dovodit, že cena novostavby ve srovnatelném rozsahu, tedy včetně prostor pro Centrální školicí středisko a parkování, které bude v této části Prahy téměř vždy nutné umístit do suterénních prostor, a jejich výstavba by rovněž znamenala nezanedbatelnou částku, by činila přibližně 400.000.000 Kč.

Dále se provádí **porovnání s technickými a finančními limity**.

Celkové náklady dle Dokumentace programu IOP na novostavbu nesmí překročit částku 7.000 Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. Celkové náklady na nákup budovy včetně dovybavení činí 329.000.000 Kč, celkový obestavěný prostor je 55.449,01 m<sup>3</sup>, náklady na 1m<sup>3</sup> pořizované kapacity tedy činí přibližně 5.933 Kč.

Cena je v mezích stanovených pravidly IOP.



5. Pro zvýšení míry jistoty ohledně přiměřené úrovně kupní ceny **bylo provedeno několik průzkumů**. V termínu od 2. 4. 2013 do 28. 6. 2013 prováděl Úřad práce ČR průzkum trhu za účelem výběru vhodného objektu pro dislokaci Generálního ředitelství Úřadu práce ČR, Kontaktního pracoviště Praha-západ, Kontaktního pracoviště Praha-východ, Call-centra a Centrálního školicího střediska. Průzkumy byly provedeny po jednáních s Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, z jeho evidence se nepodařilo vytipovat vhodný objekt. Objekty nevyhovovaly z důvodu nedostatečné prostorové kapacity. Další jednání byla vedena s Nejvyšším kontrolním úřadem, který také vyhledával novou budovu a byly využity i tamní poznatky z průzkumu trhu.

Pro srovnání míry vhodnosti jednotlivých budov byla stanovena základní kritéria – odpovídající prostory a využitelnost pro vykonávané agendy, dostatek parkovacích míst, možnost vytvoření podatelny v přízemí objektu, bezbariérový přístup, dobré dopravní napojení na MPSV, časová nenáročnost případných úprav k využití objektu.

Po těchto jednáních byly z nabídky realitního trhu vytipovány objekty, u kterých byla provedena fyzická prohlídka.

Možné dostupné budovy byly podrobeny dalšímu hodnocení z hlediska využitelnosti pro Úřad práce ČR podle podrobnějších technických kritérií, byl hodnocen dostatek parkovacích míst, deklarované provozní náklady, místní dispoziční uspořádání, dostupnost pro veřejnost, dobré dopravní spojení na MPSV (do 30 minut), umístění mimo záplavové území, bezbariérovost, časová nenáročnost případných úprav k využití objektu, možnost vytvoření podatelny v přízemí objektu, cena do 305.000.000 Kč, podlahová plocha okolo 10.000 m<sup>2</sup>, kancelářská plocha minimálně 5.000 m<sup>2</sup>.

Ze série průzkumů vyšla jako nejvhodnější budova *Economia*, Dobrovského 25.

6. Stížnost v článku 1.2 připomíná, že na koupi budovy **neproběhlo otevřené výběrové řízení**. Jak již bylo výše uvedeno, nákup staveb podléhá režimu stanovenému v Pravidlech způsobilých výdajů pro programy spolufinancované ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti na programové období 2007 – 2013.

Způsobilým výdajem je pořizovací cena, maximálně do výše odhadní ceny nemovitosti, stanovené znaleckým posudkem podle platné vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Pokud je pořizovací cena vyšší než odhadní, způsobilým výdajem je odhadní cena. Znalecký posudek nesmí být starší než 6 měsíců před datem pořízení stavby.



Dle ustanovení § 18 odst. 1 písm. d) ZVZ zadavatel není povinen zadávat podle tohoto zákona veřejné zakázky, jestliže jejich předmětem je nabytí nemovitostí, či nebytových prostor nebo s nimi souvisejících práv. **Předmětný nákup budovy je tedy mimo režim ZVZ.**

7. Stížnost v článku 1.3 upozorňuje na skutečnost, že společnost Alkatria, a. s. má nejasnou vlastnickou strukturu. Poskytovatel dotace nemá povinnost zabývat se majetkovou strukturou prodejce. Výzva, která zpřesňuje podmínky pro žadatele a příjemce, stanovuje, že složky IOP se předešlymi majiteli zabývají pouze v ohledu, zda současný, nebo některý z předcházejících vlastníků stavby, nebyl v posledních pěti letech před registrací akce příjemcem dotace z veřejných zdrojů na nákup dané stavby.

Soulad s podmínkami výzvy byl prověřen v jedné z fází hodnocení projektu, a to při hodnocení přijatelnosti.

ŘO IOP připouští, že společnost **Alkatria, a. s. má nejasnou majetkovou strukturu**, nicméně složky IOP mohou společnosti, se kterými mají obchodní vztahy, prověřovat pouze v mezích platných právních předpisů, což bylo vykonáno.

## **SHRNUTÍ**

Složky IOP postupovaly v souladu s platnými pravidly. Co se týče průzkumu trhu, postupovaly nad rámec svých povinností. Úsilí postupovat v souladu se zásadami hospodárnosti, účelnosti, efektivnosti je naprosto zřejmé.

Kupní cena administrativního objektu mezi společnostmi Economia a Alkatria a. s. není pro složky IOP relevantní, neboť jsou vázány platnými pravidly, pro které není finanční výše předešlých transakcí nijak podstatná.

ŘO IOP si váží zájmu veřejnosti na transparentním a hospodárném využívání veřejných prostředků, vítá jejich dodatečnou kontrolní funkci nad rámec daný pravidly IOP. ŘO IOP konstatuje nedůvodnost Stížnosti a v plné míře potvrzuje postup jednotlivých podřízených složek.