



MHMPXPPPHS7I

INO/35/02/022541/2025

Dohoda o narovnání

uzavřena podle ust. § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Alcor Holdings CZ s.r.o.,

se Klimentská 1216/46, Praha 1, PSČ 110 00

IČ: 28990897

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 158337

zastoupená: Zdeňkem Matoušem Vainarem, jednatelem

(dále také „Společnost“)

a

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1,

IČ: 000 64 581

DIČ: CZ00064581

zastoupeno: Ing. Janem Rakem, ředitelem odboru hospodaření s majetkem

(dále také „HMP“)

(Společnost a HMP dále společně jen jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

Preamble

Jelikož existují mezi Společností a HMP ke dni podpisu této dohody sporná práva a povinnosti popsané v článku I. této dohody o narovnání a také z důvodu, že mezi smluvními stranami probíhají soudní spory vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 12 C 2/2019 a 23 C 121/2022, kdy v rámci soudního sporu 12 C 2/2019 byla soudem nařízeno první setkání s mediátorem, uzavírají smluvní strany tuto dohodu o narovnání, jejímž účelem je úprava veškerých vzájemných práv a povinností mezi Společností a HMP s cílem ukončit výše popsaná soudní řízení.

Narovnání, které je předmětem této dohody, se tak týká všech dosavadních nároků a závazků, práv a povinností smluvních stran spojených s dále identifikovanými soudními spory, a v této části vzájemných vztahů se jedná podle vůle obou smluvních stran o narovnání úplné.

I.

Skutkový stav a tvrzení stran

Skutkový stav:

1. Mezi Společností a HMP probíhají dva soudní spory, oba vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1, a to pod sp. zn. 12 C 2/2019 a 23 C 121/2022.
2. V soudním sporu sp. zn. 12 C 2/2019 se Společnost žalobou ze dne 31. 5. 2019 domáhá bezdůvodného obohacení za soubor pozemky v k. ú. Štěrboholy, Hostivař, Strašnice,

Stodůlky, Ďáblice), kdy požaduje bezdůvodné obohacení z období od 2. 6. 2016 do 2. 6. 2019 ve výši 248.116.050,- Kč s příslušenstvím, a to na základě znaleckého posudku znalecké kanceláře Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o. HMP uhradilo bezdůvodné obohacení již před podáním žaloby, kdy při úhradě vycházelo z pravomocně skončeného soudního sporu u stejných pozemků za předcházející období sp. zn. 21 C 226/2011 vedené u Obvodního soudu pro Prahu 10. HMP uhradilo na jistině 6.771.188,97 Kč a na úrocích 28.939,88 Kč. Následně byl vypracován aktuální znalecký posudek společnosti Equity Solutions Appraisals s.r.o., který dopadal na žalované období, a bylo zjištěno, že znalecký posudek stanovil výši bezdůvodného obohacení o 1.355.877,85 Kč nižší, než tomu bylo v předcházejícím období, podle kterého HMP hradilo. Proto HMP vyzvalo Společnost k vrácení částky, která je rozdílem mezi uhrazenou částkou a skutečným obvyklým nájemným (dále jen „přeplatek“) za žalované období, ze strany Společnosti však nebylo zaplacené. Z tohoto důvodu byl vznesen v rámci soudního řízení protinávrh na zaplacení částky právě ve výši 1.355.877,85 Kč, představující přeplatek. V předmětném sporu je mezi smluvními stranami sporná zastavěnost pozemků a výše bezdůvodného obohacení.

3. V soudním sporu sp. zn. 23 C 121/2022 se Společnost domáhá žalobou ze dne 31. 5. 2022 zaplacení bezdůvodného obohacení ve výši 13.041.584,90 Kč s příslušenstvím, a to za období od 18. 2. 2020 do 1. 6. 2022 u pozemků, které Společnost nabyla dne 18. 2. 2020 od svého právního předchůdce a u totožných pozemků, které jsou žalovány také v soudním sporu sp. zn. 12 C 2/2019, a to za následující období od 2. 6. 2019 do 1. 6. 2022. V předmětném soudním sporu byla ze strany HMP uhrazena částka ve výši 1.311.793,06 Kč za pozemky, které Společnost nabyla od svého právního předchůdce a to na základě znaleckých posudků Ing. Zdeňka Maška, včetně úroků. V předmětném sporu je mezi smluvními stranami sporná zastavěnost pozemků, výše bezdůvodného obohacení a pasivní legitimace.
4. V minulosti mezi Společností a HMP probíhaly další tři obdobné soudní spory, a to sp. zn. 21 C 226/2011 vedený u Obvodního soudu pro Prahu 10, sp. zn. 27 C 204/2018 vedený u Obvodního soudu pro Prahu 1 a sp. zn. 13 C 200/2018 vedený u Obvodního soudu pro Prahu 1, které jsou již pravomocně skončeny.
5. Na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 1, č. j. 12 C 2/2019-532, ze dne 5. 10. 2023, vstoupily strany dohody do mediačního řízení u ustanoveného mediátora, tj. JUDr. Ing. Veroniky Vrabel Portěš, ACI Arb. Proběhla dvě společná setkání dne 24. 1. 2024 a dne 5. 3. 2024 před ustanovenou mediátorkou, když před tím se mediátorka ještě setkala se stranami individuálně. Z obou společných setkání byl mediátorkou vyhotoven zápis schválený oběma stranami.

Tvrzení stran sporu:

6. Společnost tvrdí, že:

- a) Pozemky, které vlastní a které jsou zmíněny v identifikovaných soudních sporech, jsou ve své plné výměře zastavěny stavbami pozemních komunikací ve vlastnictví HMP, a to vždy stavbami, které jsou zároveň samostatnou věcí v právním smyslu. Plná zastavěnost pozemků je stoprocentně potvrzena pravomocnými soudními rozsudky, když k velké části těchto pozemků jsou dokonce vydány pravomocné rozsudky i opakovaně. Neexistuje žádný z daných pozemků, ke kterým by soudy nekonstatovaly jejich plnou zastavěnost. Společnost odkazuje např. na rozhodnutí soudů v řízeních vedených v prvním stupni

u Obvodního soudu pro Prahu 10 pod sp. zn. 21 C 226/2011, a u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 27 C 204/2018, sp. zn. 13 C 200/2018 a sp. zn. 65 C 140/2011.

- b) Společnost před soudy již prokázala, že s mnoha předmětnými pozemky měla konkrétní investiční záměry spočívající ve vybudování parkovacích domů, a navíc HMP sám mohl dotčené pozemky několikrát vykoupit, ale nikdy tak neučinil.
- c) Podle několika znaleckých posudků, které Společnost předložila i soudu, je výše obvyklé ceny nájmu pro dané situace vždy minimálně ve výši horní hranice příslušného cenového výměru Ministerstva financí, tj. ve výši státně regulované ceny.
- d) Společnost, pod novým vedením po změně své vlastnické struktury, vedena snahou o smírné vyřešení celé záležitosti navrhla pro účely smírného řešení vzájemných sporů s HMP odklizení identifikovaných soudních sporů prostřednictvím paušální platby ze strany HMP ve výši 12.415.951,- Kč. Společnost uvedenou paušální částku spočetla takto: Společnost vycházela z toho, že všechny identifikovanými žalobami dotčené pozemky jsou v plné výměře zastavěny pozemními komunikacemi ve vlastnictví HMP. Společnost dále vycházela z toho, že výše bezdůvodného obohacení nemůže být nižší, než je horní hranice vždy aktuálně platného cenového výměru Ministerstva financí. Společnost odpustila HMP kompletně úroky z prodlení a veškeré eventuální nároky na náhradu nákladů řízení. Společnost odečetla ze svého nároku veškeré platby, které ji v souvislosti s identifikovanými spory HMP v minulosti uhradilo.

7. HMP tvrdí, že

- a) pozemky, které Společnost vlastní, a které jsou zmíněny v soudních sporech 12 C 2/2019 a 23 C 121/2022 nejsou ve své plné výměře zastavěny stavbami pozemních komunikací ve vlastnictví HMP a to vždy stavbou, která zároveň je samostatnou věcí v právním smyslu. Mezi právním předchůdcem Společnosti a HMP stále probíhají soudní řízení, přičemž v některých případech se řeší zastavěnost pozemků.
- b) Společnost neprokázala, že s mnoha předmětnými pozemky měla konkrétní investiční záměry spočívající ve vybudování parkovacích domů. HMP odkazuje na rozhodnutí Městského soudu v Praze ve věci sp. zn. 21 C 226/2011, dále na rozhodnutí Nejvyššího soudu č. j. 28 Cdo 4380/2018-984 ze dne 17. 12. 2019 a na usnesení Ústavního soudu ze dne 2. 6. 2020 sp. zn. III. ÚS 814/20. HMP v otázce výkupu odkazuje na usnesení Rady HMP č. 206 ze dne 3. 2. 2020 včetně příloh. HMP má stále zájem na výkupu předmětných pozemků i od Společnosti za cenu obvyklou.
- c) v dosud skončených pravomocných rozhodnutích bylo přiznáno soudem bezdůvodné obohacení dle znaleckých posudků Equity Solutions Appraisals s.r.o., tedy dle posudku, které předložilo HMP.
- d) pro HMP je nerozhodné, jakým způsobem dospěla Společnost k paušální platbě, kterou po HMP požaduje. HMP pro účely smírného řešení vzájemných sporů souhlasila s návrhem Společnosti, že odklídí identifikované soudní spory za paušální platbu 12.415.951,- Kč a v rámci mediace uvedla, že platbu „*propočítá dle svých mantinelů*“, s čímž obě strany při mediačním jednání souhlasily.

Narovnání:

7. S ohledem na uskutečněná společná jednání, pak strany dohody dospěly k uzavření této dohody o narovnání.

III.

Obsah narovnání

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že narovnání veškerých vzájemných sporných práv a nároků, bude provedeno následovně.
2. Smluvní strany sjednávají, že Společnost po předložení usnesení o schválené Dohodě o narovnání Radou hlavního města Praha, vezme žaloby vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. zn. 12 C 2/2019 a sp. zn. 23 C 121/2022, se souhlasem HMP, do pěti pracovních dnů zpět. Žádná ze smluvních stran nebude uplatňovat nárok na náhradu nákladů řízení před soudem.
3. Dále si smluvní strany sjednávají, že HMP vezme svůj protinávrh, který uplatňuje ve věci vedené u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod. sp. zn. 12 C 2/2019 se souhlasem Společnosti, do pěti pracovní dnů zpět. Žádná ze smluvních stran nebude uplatňovat nárok na náhradu nákladů řízení před soudem.
4. HMP na základě výše uvedeného jednání v čl. III. odst. 2, vyplatí Společnosti finanční náhradu ve výši 12.415.951,- Kč na účet č. 2111549628/2700 pod vs 2024, a to do třiceti dnů ode dne doručení pravomocného rozhodnutí o zastavení řízení.
5. Smluvní strany tímto sjednávají, že vyjma práv a povinností, sjednaných v této smlouvě nebudou po uzavření této smlouvy mít již mezi sebou žádné finanční ani jiné nároky související se soudními spory identifikovanými v této dohodě. Kdyby takové nároky přece jen existovaly, zcela a v plném rozsahu zanikají a smluvní strany se zavazují je neuplatňovat.
6. Smluvní strany tímto sjednávají, že veškeré dosavadní náklady vzniklé každému z nich v souvislosti s narovnáním vzájemných práv a nároků podle této dohody do dne jejího uzavření i po jejím uzavření si nesou obě smluvní strany samy, pokud se v této dohodě výslovně nesdělí jinak.

IV.

Ustanovení společná a závěrečná

1. Tato dohoda o narovnání, jakož i práva a povinnosti v ní výslovně neupravené, se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této dohody o narovnání a nebudou jej mařit, přičemž budou činit vše nezbytné pro dosažení účelu této dohody.
3. Tuto dohodu o narovnání lze doplňovat nebo měnit pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s podpisy smluvních stran na téže listině.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti autorizovaných výtiscích o pěti stranách textu (z toho výtisk č. 1 bude opatřen ověřenými podpisy smluvních stran). HMP obdrží tři výtisky, z toho

jeden s ověřenými podpisy,
mediátor.

Společnost obdrží jeden výtisk a jeden výtisk obdrží

5. Smluvní strany prohlašují a zaručují, že narovnání provedené touto dohodou představuje úplné a konečné vypořádání všech jejich vzájemných práv a povinností vyplývajících z vztahu popsaného v článku I. této dohody. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nebudou uplatňovat z těchto právních titulů žádné další či související nároky.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona o registru smluv zajistí HMP.
7. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 19 ze dne 14.1. 2024.
8. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv ve znění pozdějších předpisů).

V Praze dne 14-01-2025

V Praze dne 23.10.2024

V Praze dne 18.10.2024

za Hla
ha

JUDr. Ing. Veronika Vrábel
Porteš, ACI Arb, mediátorka

za Alcor Holding a.s.
v plné moci

Plná moc

Alcor Holdings CZ s.r.o., IČ: 28990897, se sídlem: Klimentská 1216/46, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 158337, zastoupená: Zdeněk Matouš Vainar, jednatel

zmocňuje **Mgr. Pavla Chráska**, advokáta se sídlem: Ohradské náměstí 1621/5, 155 00 Praha 5, ČAK č. osvědčení 12167,

aby ji zastupoval ve všech právních věcech spojených s níže popsanou právní záležitostí, tj. aby vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, podával opravné prostředky, námitky, nebo rozklad a vzdával se jich, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Tuto plnou moc uděluje jako zvláštní plnou moc

k úplnému právnímu zastoupení ve všech právních záležitostech souvisejících se spory vedenými v prvním stupni u Obvodního soudu pro Prahu 1 pod sp. značkami: 12 C 2/2019, 23 C 121/2022. Tato plná moc slouží zároveň jako zvláštní plná moc pro zastupování podepsané společnosti v popsanych záležitostech před soudy všech druhů a stupňů.

Tato plná moc rovněž slouží jako zvláštní plná moc umožňující zmocněnci, aby za uvedenou společnost, tj. za zmocnitele, uzavřel s Hlavním městem Prahou, IČ: 00064581, se sídlem: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha - Staré Město, dohodu o narovnání nebo jinou dohodu o smíru týkající se předmětu výše uvedených soudních sporů.

V Praze dne 3. června 2024



Alcor Holdings CZ s.r.o.
Alcor Holdings CZ s.r.o.
110 00 Praha 1, Klimentská 1216/46
IČ: 289 908 97

Zmocnění v celém rozsahu přijímám.



Mgr. Pavel Chráska

Jvěřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 14000-0567-0452-4
Podle ověř.knihy pošty: Praha 4
Uznal podpis na listině za vlastní: Zdeněk Matouš Vainar

Datum a místo narození: [REDACTED]

Adresa pobytu: [REDACTED]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Obč.
217452262

Praha 4 dne 15.10.2024
Šubová Oldřiška

