

4. 9. 2023

**PRÁVNÍ POSOUZENÍ SROVNÁVACÍ ANALÝZY
„MULTIFUNKČNÍ HALA OLOMOUC“
Z KVĚTNA 2023 ZPRACOVANÉ SPOLEČNOSTÍ
BEEPARTNER A.S.**

zpracované pro

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

k rukám Ing. Zdeňka Bogoče, vedoucího odboru strategie a řízení

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

1. PŘEDMĚT A ÚČEL POSOUZENÍ

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář („**HAVEL & PARTNERS**“) byla statutárním městem Olomouc („**SMOI**“ nebo „**Klient**“) požádána, aby provedla právní posouzení Srovnávací analýzy „Multifunkční hala Olomouc“ z května 2023 („**Analýza**“) zpracované společností BeePartner a.s.

Předmětem této zprávy je posouzení právní problematiky řešené Analýzou, včetně tří posuzovaných variant řešení potřeby vybudování multifunkční haly v Olomouci a posouzení výhod a nevýhod jednotlivých variant z pohledu SMOI.

V rámci této zprávy jsme posoudili rovněž obvyklost posuzovaných variant včetně stručného srovnání obdobných případů z České republiky i ze zahraničí.

Dále jsme obecně z právního pohledu v této zprávě zodpověděli dotazy vzešlé v rámci semináře pro zastupitele konaného dne 21. 6. 2023, a to

- (i) možnost realizace varianty 1 formou PPP projektu;
- (ii) jak zajistit, aby investor (nebo jeho právní nástupce) nevznášel přímo nebo nepřímo v období 30 let dodatečné finanční požadavky na město;
- (iii) jak zajistit, aby investor (nebo jeho právní nástupce) poskytoval službu v dohodnutém rozsahu a kvalitě po dobu 30 let, např. v případě nenaplnění ekonomických předpokladů (včetně ztráty extraligy), úpadku společnosti, změně majitele společnosti apod;
- (iv) co se stane v případě, že notifikace ze strany Evropské komise nebude udělena;
- (v) zda v případě, že nebude SMOI souhlasit s finálními smluvními podmínkami, bude mít možnost SMOI odstoupit a zda hrozí, že v takovém případě bude investor žádat po SMOI finanční kompenzaci za ušlý zisk či promarněné náklady.

Součástí posouzení je též doporučení dalšího postupu, včetně doporučení ve vztahu k návrhům usnesení zastupitelstva SMOI týkající se dalšího postupu ve věci eliminace rizika předšmluvní odpovědnosti SMOI.

Účelem této zprávy je poskytnout podklad zastupitelstvu SMOI pro rozhodování o dalším postupu a případně výběru nejvhodnější varianty posuzovaných v Analýze.

2. ZÁKLADNÍ POPIS SITUACE

2.1 VÝCHOZÍ SITUACE

SMOI je vlastníkem stávajícího zimního stadionu v ulici Hynaisova v Olomouci, jehož technický stav je nevyhovující.

Rozumíme, že provozovatelem a hlavním uživatelem zimního stadionu je HC Olomouc s.r.o. („**HC Olomouc**“), který je držitelem licence na extraligu ledního hokeje, společně se spolkem HC Olomouc – mládež, z.s.

V roce 2019 proběhl transparentní výběr nájemce zimního stadionu, kterým se stal HC Olomouc. Rozhodnutím Zastupitelstva města Olomouce ze dne 13. 12. 2019 bylo schváleno uzavření těchto smluv se společností HC Olomouc:

- (i) **Smlouva o nájmu a správě, provozování, údržbě a opravách zimního stadionu (uzavřena dne 18. 12. 2019)** – smlouva řeší užívací práva k areálu zimního stadionu včetně správy, provozu a údržby stadionu. Je uzavřena na dobu určitou od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2025. Nájemné činí 1.000.000,- Kč ročně. Tato smlouva nahradila původní nájemní smlouvu na velkou halu z roku 2004. Podmínky užívání zimního stadionu řeší samostatná smlouva – Dohoda o doplňkovém užívání objektu Zimního stadionu v Olomouci (dodatek č. 1 nájemní smlouvy, uzavřen 22. 7. 2021), která stanoví mimo jiné cenové podmínky pronájmu ledové plochy dalším zájemcům (nájemce je dle nájemní smlouvy povinen umožnit dalším sportovním oddílům, zejména oddílu krasobruslení, parahokeye a in-line hokeje, využití zimního stadionu pro jejich rozvoj a vymežit časovou dotaci pro využití ledové plochy pro veřejné bruslení).
- (ii) **Veřejnoprávní smlouva o poskytnutí dotace** (Smlouva o poskytnutí provozní podpory / dotace/ na sportovní a multifunkční rekreační infrastrukturu z rozpočtu SMOI z 18. 12. 2019) – tato smlouva byla uzavřena současně s nájemní smlouvou s účinností od 1. 1. 2020. SMOI se v ní zavazuje poskytnout HC Olomouc dotaci na náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami zimního stadionu do výše 80 % způsobilých nákladů, avšak max. 15 mil. Kč ročně, po dobu trvání nájemní smlouvy. Podmínkou je mimo jiné provedení veřejně prospěšných činností spojených s provozem stadionu, zejména zajištění fungování profesionálního ligového klubu ledního hokeje, mládežnického hokeje, veřejného bruslení, jakož i dalších sportovních a kulturních aktivit. Podpora je poskytována v režimu blokové výjimky pro podporu na sportovní a multifunkční infrastrukturu dle čl. 55 Nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem. V roce 2022 (15. 12. 2022) byl uzavřen dodatek č. 1, který řeší navýšení max. výše dotace pro rok 2023 na 17 mil. Kč s ohledem na nárůst cen energií (zejména zemního plynu) a potřebu zajistit řádný provoz zimního stadionu.
- (iii) **Dohoda o narovnání** – byly uzavřeny 2 dohody. Dohoda o narovnání z 11. 12. 2019 řeší pohledávky z podnájemního užívání zimního stadionu hokejovým klubem HC Olomouc v období 2014–2015. Dlužná částka činila 1.717.546,60 Kč a byla uhrazena v letech 2020–2021. Druhá dohoda (uzavřena 18. 12. 2019) řeší období bez smluvního užívání areálu zimního stadionu v letech 2016–2019. Dlužná částka činí 3.960.546,60 Kč a bude uhrazena v osmi splátkách v letech 2022–2025.
- (iv) **Smlouva o zajištění propagačních a reklamních služeb** (uzavřena 18. 12. 2019) – HC Olomouc poskytuje podle této smlouvy SMOI propagační a reklamní služby ve výši 9 mil. Kč za hokejovou sezonu. Reklamní a propagační služby zahrnují například prezentaci města v názvu klubu, umístění loga na dresech, ledové ploše a mantinelech, vysílání reklamních spotů v případě televizních přenosů a další mediální plnění.

2.2 POPIS VARIANT

Předmětem Analýzy je posouzení 3 možných variant řešení potřeby vybudování multifunkční haly v Olomouci z hlediska finanční nákladovosti investice a provozu v délce 30 let (vzhledem k nabídce předložené SMOI společností Nová Velkomoravská a.s.)

prostřednictvím analýzy efektivnosti nákladů rozšířené o slovní vyhodnocení dopadu realizace dané varianty. Konkrétně se jedná o následující varianty:

2.2.1 Varianta 1

Spočívá v rekonstrukci stávajícího zimního stadionu a výstavbě nové malé haly v lokalitě Hynaisova (2 ledové plochy). Součástí tohoto záměru bude též výstavba parkovacího domu SMOI do vlastnictví SMOI. Investorem a vlastníkem obou staveb by bylo SMOI. Stavby by byly pořízeny na náklady SMOI. Provozovatelem rekonstruovaného zimního stadionu a jeho hlavním nájemcem by byl stávající provozovatel HC Olomouc. Pro malou halu by byl vybrán nový provozovatel SMOI ve výběrovém řízení. Provozovatelem parkovacího domu by byla společnost Technické služby města Olomouce, a.s.

2.2.2 Varianta 2

V rámci varianty 2 bude výstavba Multifunkční haly na Velkomoravské realizována soukromým investorem (výstavba 2 ledových ploch) do vlastnictví soukromého investora a bude provedena výstavba nové malé haly v lokalitě Hynaisova (3. ledová plocha) realizována SMOI. Parkovací dům v této variantě realizován nebude.

V této variantě odhadované investiční náklady na multifunkční halu činí částku 1.848.108.000,- Kč. Tato varianta dle nabídky společnosti Nová Velkomoravská a.s. („Investor“) předpokládá, že SMOI bude po dobu 30 let po dokončení výstavby poskytovat investiční podporu ve výši 36,9 mil. Kč ročně s indexací, celkem tedy neindexovaně kumulativně částku 1.107.000.000,- Kč.

Provozovatelem nové multifunkční haly by byl Investor, případně společnost ze skupiny Investora. Analýza ani nabídka Investora neuvádí, že by byla požadována pro provoz provozní dotace ze strany SMOI. Provozovatel malé haly by byl vybrán ze strany SMOI ve výběrovém řízení.

Varianta 2 je dále rozdělena na 2 dílčí podvarianty dle využití ledové plochy:

- (i) **Podvarianta 2A** – do hal na Velkomoravské budou vedle A-týmu HC Olomouc přesunuty také mládežnická družstva juniorů a dorostenců HC Olomouc, ostatní mládežnická družstva budou využívat malou halu na Hynaisově;
- (ii) **Podvarianta 2B** – do hal na Velkomoravské bude přesunut pouze A-tým HC Olomouc a nebudou přesunuty žádná mládežnická družstva HC Olomouc, všechna budou využívat malou halu na Hynaisově.

2.2.3 Varianta 3

Výstavba nových hal se uskuteční tzv. „na zelené louce“ (2 ledové plochy). Konkrétní lokalita není dosud definována. Investorem a vlastníkem by bylo SMOI. Provozovatel bude vybrán ve výběrovém řízení. Tato varianta nepředpokládá nutnost realizace parkovacího domu, pouze výstavbu parkovacích míst a dopravního napojení.

Analýza doporučila k realizaci jako nejvhodnější variantu 2B.

3. **PODKLADOVÉ DOKUMENTY A INFORMACE**

Pro účely vypracování tohoto posouzení nám byly poskytnuty dokumenty, jejichž seznam je uveden v **Příloze č. 1** níže.

Při vypracování tohoto posouzení jsme rovněž vycházeli z informací veřejně dostupných, zejména informací obsažených v internetové verzi obchodního rejstříku, a z platných a účinných obecně závazných právních předpisů.

4. **PŘEDPOKLADY A VÝCHODISKA POSOUZENÍ**

S ohledem na zadání tohoto posouzení vycházíme pro jeho účely z následujících předpokladů a východisek:

- (a) Předmětem tohoto posouzení není technické, ekonomické, daňové ani obchodní posouzení variant realizace ani varianty 1 formou PPP;
- (b) Předmětem tohoto posouzení není posouzení slučitelnosti zvažované veřejné podpory s vnitřním trhem v rámci žádné ze 3 posuzovaných variant;
- (c) Předmětem posouzení a analýzy byly výlučně dokumenty uvedené v příloze č. 1 níže, nikoliv například smlouvy a dohody, na které Analýza případně další dokumenty odkazují. Pro účely tohoto právního posouzení vycházíme z předpokladu, že informace uvedené v Analýze jsou správné, úplné a pravdivé.

5. **POSOUZENÍ OBVYKLOSTI JEDNOTLIVÝCH VARIANT**

V rámci zadání právního posouzení jsme se zabývali též otázkou obvyklosti jednotlivých variant v České republice i v zahraničí.

5.1 **PROJEKTY VEŘEJNÉHO SEKTORU**

Na základě informací z veřejně dostupných zdrojů v České republice, ale též v Evropě je nejčastější model, kdy investory a vlastníky nově budované infrastruktury obdobného rozsahu, jakými jsou zimní stadion, resp. multifunkční hala, jsou města, regiony, či stát.

Typickými příklady je například připravovaná a výše zmiňovaná výstavby multifunkčních hal/arén v Brně a Jihlavě.

5.2 **PPP PROJEKTY**

Pokud v projektech výstavby sportovní infrastruktury typu haly či stadionu participuje soukromý sektor, pak především ve fázi jejich provozování, případně v pozici koncesionáře, jedná-li se o tzv. PPP projekty typu vyprojektuj, postav, financuj, udržuj a provozuj (*Design - Build-Finance-Maintain-Operate – DBFMO*).

Účast soukromého kapitálu v takových projektech je však v PPP projektech zásadně dočasná, omezená na dobu trvání koncesní smlouvy. Koncesionář je typicky v pozici nájemce/pachtýře jím vybudované sportovní infrastruktury pořízené do vlastnictví veřejného sektoru.

Příkladem takového typu projektu v České republice je například zimní stadion v Telči, kde halu postavila a v pozici koncesionáře halu provozuje společnost H+H TECHNIKA, spol. s r.o.

Ze zahraničí lze zmínit například PPP projekt výstavby stadionu ve Vilniusu v Litvě, který byl rovněž notifikován jako veřejná podpora Evropské komisi.¹

5.3 SPOLEČNÝ PODNIK (JOINT VENTURE)

Existují však též projekty typu tzv. společného podniku – joint venture, kdy veřejný a soukromý sektor založí společný podnik – účelovou obchodní společnost (*Special Purpose Vehicle – SPV*), která vlastní vybudovanou infrastrukturu a kterou koncesionář řídí a zajišťuje pro ni z pozice jednoho z akcionářů financování. Příkladem takového projektu je například PPP projekt Arény v Tampere ve Finsku, který byl též notifikován Evropské komisi. Ve společném podniku vlastní město Tampere 40% podíl a 60% podíl vlastní společnost sdružující soukromé partnery v projektu. V tomto projektu se z veřejně dostupných informací zdá, že účast soukromého partnera v projektu není časově omezena a cílem soukromého investora, který ve spolupráci s městem Arénu vybuďoval, je svůj podíl ve společnosti se ziskem prodat. Rozumíme, že tento postup byl předpokládán již při vzniku společného podniku. V každém případě výběr soukromého partnera do společného podniku proběhl formou zadávacího řízení – jednacím řízením s uveřejněním.

5.4 PROJEKTY VE VLASTNICTVÍ SOUKROMÉHO SEKTORU

Poslední kategorií případů jsou projekty, kde vlastníkem ani spoluvlastníkem projektu není veřejný sektor.

Vlastnictví sportovní infrastruktury tohoto typu soukromým sektorem bez majetkové účasti veřejného sektoru je spíše výjimečné.

S ohledem na jejich finanční náročnost tyto projekty zpravidla vyžadují finanční spoluúčast veřejného sektoru na projektu, jinak hrozí, že skončí v úpadku.

V České republice je takovým příkladem O₂ Aréna (dříve Sazka Aréna) v Praze, která skončila úpadkem investora.² Menším projektem haly pro lední hokej v soukromém vlastnictví, který je funkční, je pak v České republice Buly Aréna v Kravařích. Tento projekt je ovšem menšího rozsahu a je spojen s doprovodnou volnočasovou infrastrukturou. To je případ i řady dalších projektů notifikovaných Evropské komisi s podílem soukromého kapitálu, typicky PPP projektů, kde výstavba větších víceúčelových

¹ Rozhodnutí Komise ze dne 31. 3. 2022 číslo věci SA.62831 (2021/N) https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/2022/3/SA_62831_40AC1A81-0000-CEA2-A6BF-428AB7F29BFA_77_1.pdf

² https://www.e15.cz/byznys/obchod-a-sluzby/patnact-let-od-otevreni-sazka-areny-hala-v-prazske-libni-privredla-firmu-ke-krachu-1357498?utm_source=www.seznam.cz&utm_medium=sekce-z-internetu&fb_comment_id=2275815902439481_2276501822370889

komplexů, jichž je stadion pouze jednou ze součástí, přináší zřejmě pro příjmy koncesionářů pozitivní efekt.³

5.4.1 Fotbalový stadion v Lyonu

Co se týče zahraničních příkladů 100% soukromě vlastněné sportovní infrastruktury, na jejíž výstavbu přispěl veřejný sektor, pak lze zmínit výstavbu fotbalového stadionu Stade des Lumières v Lyonu v rámci výstavby a modernizace stadionů ve Francii pro účely pořádání EURA 2016. Z devíti podpořených projektů byl stadion v Lyonu jediným 100% soukromě vlastněným projektem. Bylo to poprvé ve Francii, kdy byl sportovní stadion financován soukromým sektorem.

Vlastníkem projektu je společnost Foncière du Montout, která je ve 100% vlastnictví skupiny Olympique Lyonnais. Výstavba byla uskutečněna metodou Design and Build společností ze skupiny Vinci Construction France. Skupina Vinci se podílela na úpisu dluhopisů vlastníka stadionu, jejichž splatnost byla zčásti zaručena ze strany veřejného sektoru. Veřejný sektor rovněž sám upsal část dluhopisů emitovaných vlastníkem stadionu. Vedle státní záruky byly dalším prvkem podpory přímá dotace, která činila **20 mil. EUR z předpokládané celkové investice ve výši 300 milionů EUR**. Dotace byla poskytnuta ve fázi výstavby, nikoliv po ní. Stadion byl jen jednou z více staveb sportovního a zábavního charakteru v areálu. Celkové náklady na celý areál činily 405 milionů EUR. Stadion je funkční a je provozován skupinou Olympique Lyonnais.

5.4.2 Národní fotbalový stadion v Bratislavě

Jako další příklad lze zmínit též projekt výstavby Národního fotbalového stadionu v Bratislavě, který je ve vlastnictví společnosti NFŠ, a.s., jejímiž ultimátními vlastníky v době schvalování podpory Evropskou komisí byli pánové Ivan Kmotřík a Ľudovít Černák.⁴

Podpora stadionu spočívala v investiční dotaci státu ve výši 27,2 milionů EUR poskytnutých v rámci výstavby, nikoliv po jejím skončení, a práva vlastníka stadionu prodat stadion v době pěti let od dokončení stadionu státu, přičemž hodnota opce činila 8,76 milionů EUR. Při investičních nákladech stadionu 75,2 milionů EUR činila **intenzita veřejné podpory v daném případě 47,8%**. Zbývající část financování zajistil vlastník stavby. Veřejná podpora byla v této podobě schválena. Stadion byl postaven a otevřen v roce 2019 a je v současnosti provozován společností NFŠ, a.s.

Dle veřejně dostupných informací je provoz stadionu ztrátový, v roce 2021 slovenská vláda odmítla odkoupit stadion za 91 milionů EUR a navíc požaduje po vlastníkově vrácení investiční dotace z důvodu neplatnosti smlouvy z důvodu obcházení zákona (patrně předpisů v oblasti zadávání veřejných zakázek).

³ <https://www.hokej.cz/nejnovejsi-zimni-stadion-v-republice-otevren/15057>

⁴ Rozhodnutí Komise ze dne 24. 5. 2017 číslo věci SA.46530 https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/266249/266249_1924988_109_2.pdf

6. POSOUZENÍ VÝHOD A NEVÝHOD JEDNOTLIVÝCH VARIANT

Analýza obsahuje popis a analýzu jednotlivých variant, jakož i výčet výhod a nevýhod zvažovaných variant a jejich vzájemné porovnání.

K výhodám a nevýhodám popsaným v Analýze nemáme připomínky. Dovolujeme si ale k jednotlivým variantám některé další doplnit.

6.1 VARIANTA 1

6.1.1 Riziko zvýšení časové a finanční náročnosti výstavby

V rámci varianty 1 je nepochybně výhodou, že finanční prostředky vynaložené SMOI na tuto variantu budou investovány do vlastního majetku SMOI. Tato výhoda je však také doprovázena rizikem na straně SMOL, že SMOI ponese též veškeré náklady spojené s rekonstrukcí a provozem stávajícího zimního stadionu.

V této souvislosti lze uvést, že rekonstrukce jakýchkoliv staveb jsou obecně spojeny s vyšším rizikem vícenákladů a zpoždění staveb vyvolaných skrytými vadami rekonstruované stavby či pozemku.

Investice veřejného sektoru pak často bývají zatíženy přehnaným počátečním optimismem stran finanční a časové náročnosti výstavby (tzv. *optimism bias*). Stejně tak bývá náročnější projektová, inženýrská a majetkoprávní příprava, jakož i realizace stavby umístěné v centru města oproti realizaci stavby na zelené louce.

Jako příklad lze uvést výstavbu nového zimního stadionu v Jihlavě na místě původního zimního stadionu.

Jihlavské zastupitelstvo rozhodující o variantách výstavby nového zimního stadionu, kdy na výběr byla varianta výstavby nového stadionu na zelené louce, jakož i výstavba nového stadionu na místě stadionů původního, při schvalování očekávalo náklady varianty výstavby na místě původního stadionu v roce 2018 ve výši 750 mil. Kč se zahájením realizace stavby v roce 2021. Varianta výstavby na zelené louce, která byla vyhodnocena jako o 200 milionů dražší, měla být zahájena o 2 roky později v roce 2023 a nebyla tak schválena.⁵

Stavba nového zimního stadionu na místě původního nakonec byla zahájena až v roce 2023, vysoutěžené náklady před zahájením samotné stavby pak činí cca 2 mld. Kč.⁶ Samotné zahájení stavby pak provázely komplikace související se stížnostmi obyvatel a musely být vyřešeny za cenu dodatečných nákladů.⁷

6.1.2 Provozní podpora

Analýza bez dalšího předpokládá, že stávající výše provozní podpory ve výši cca 17 mil. Kč ročně zůstane zachována i po rekonstrukci.

⁵ <https://www.archiweb.cz/n/domaci/jihlava-pripravi-rekonstrukci-horackeho-zimniho-stadionu>

⁶ <https://vysocina.rozhlas.cz/stavba-horackeho-zimniho-stadionu-v-jihlave-je-na-dobre-ceste-8917386>

⁷ <https://vysocina.rozhlas.cz/jednani-okolo-stavby-nove-multifunkcni-areny-v-jihlave-se-komplikuji-8979755>

Nepředpokládá tedy, že by hala mohla být provozována s kladným hospodářským výsledkem. Na základě Analýzy tak nelze vyloučit, že po rekonstrukci haly může být v důsledku nových technologií a lepší kvality služeb a možností provozní dotace nižší případně žádná, tak jak to bez dalšího Analýza předpokládá u varianty 2. Z dodatečně poskytnutých informací rozumíme, že zpracovatel Analýzy předpokládá, že provozní ztráta v případě variant 1 a 3 je dána menším počtem ledových ploch a nedostatečnou nabídkou ploch pro komerční využití, která znemožní, aby tyto varianty na rozdíl od varianty 2 s třemi plochami a většími možnostmi komerčního využití.

6.1.3 Veřejná podpora

Současně je nutné upozornit, že riziko nutnosti notifikace investice SMOI do stavby zimního stadionu není pouze rizikem a nevýhodou varianty 2, ale může být též rizikem varianty 1, jakož i varianty 3, a to i za situace, kdy investorem a vlastníkem staveb bude přímo SMOI.

Pravidla veřejné podpory se použijí pouze tehdy, je-li příjemcem opatření „podnik“. Podle ustálené judikatury Soudního dvora jsou podniky vymezeny jako subjekty, které vykonávají hospodářskou činnost bez ohledu na jejich právní postavení a způsob jejich financování.⁸

Podnikem tak může být též přímo SMOI, pokud provozuje tzv. hospodářskou činnost.

„Výstavba, rekonstrukce a provozování sportovních a multifunkčních rekreačních infrastruktur, které jsou komerčně využívány, představují hospodářskou činnost. Pokud uživatelé, včetně profesionálních a neprofesionálních uživatelů, musí za užívání infrastruktury platit poplatek nebo pokud je infrastruktura pronajímána k pořádání různých akcí za úplaty, je využívána na komerčním základě, tj. k hospodářské činnosti. Proto veřejné financování takové infrastruktury v zásadě podléhá pravidlům státní podpory.“⁹

Ve všech třech variantách, je tak nutné se otázkou veřejné podpory zabývat včetně posouzení, zda je nutné investice města jako veřejnou podporu notifikovat Evropské komisi.

V tomto ohledu lze zmínit rozhodovací činnost, kdy takováto opatření notifikována byla, ať už nedávný případ notifikace veřejné podpory statutárním městem Brnem, kdy realizaci výstavby zimního stadionu realizuje město Brno prostřednictvím jím 100% vlastněné obchodní společnosti¹⁰ nebo případy podpory poskytnutých Francií, resp. francouzskými státními orgány vlastníkům stadionů rekonstruovaných

⁸ Bod 6. a násl. Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v Āl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01) [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719\(05\)&from=NL](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016XC0719(05)&from=NL)

⁹ Viz bod (2) in: INFRASTRUCTURE ANALYTICAL GRID FOR SPORT AND MULTIFUNCTIONAL RECREATIONAL INFRASTRUCTURES) https://ec.europa.eu/competition/state_aid/modernisation/grid_sports_en.pdf

¹⁰ <https://arenabrno.cz/aktualni-informace/evropska-komise-schvalila-notifikaci-multifunkcni-haly-160>

pro potřeby pořádání EURO 2016, mezi nimiž byly též municipality, resp. municipálně vlastněné společnosti.¹¹

6.2 VARIANTA 1 – FORMOU PPP PROJEKTU

Na základě požadavku vzneseného na semináři pro zastupitele k této problematice se na tomto místě stručně vyjádříme k možnosti realizace varianty 1 formou tzv. PPP projektu.

6.2.1 Popis varianty

PPP projektem zde rozumíme veřejnou zakázku, na základě které soukromý subjekt – dodavatel provádí anebo zajišťuje projektování a výstavbu multifunkční haly a následně, až do skončení doby trvání koncesní smlouvy zpravidla 25 až 30 let, provádí též opravy a údržbu multifunkční haly a zajišťuje také její provozování. V rámci PPP projektu dodavatel zajišťuje též financování stavby za použití kombinace vlastního kapitálu a úvěrů od věřitelů.

V rámci PPP projektu může mít soukromý partner právo halu užívat a vybírat od uživatelů haly poplatky za užívání. Návratnost investovaných prostředků se vrací z příjmů od uživatelů haly (nájemců/návštěvníků). Tyto příjmy nebývají zpravidla minimálně ve vztahu k investičním nákladům dostatečné a dodavatel tak vedle poplatků od uživatelů inkasuje též platbu od veřejného zadavatele.

Úplata ze strany veřejného zadavatele je poskytována teprve od okamžiku uvedení haly do provozu a je dodavateli po celou dobu do skončení doby trvání koncesní smlouvy hrazena v pravidelných platbách se zpravidla měsíční periodicitou, přičemž nárok na úhradu těchto plateb a jejich výše je podmíněna dosahováním předem stanovené dostupnosti zhotoveného díla (haly) a kvality zhotoveného díla a poskytovaných služeb (tzv. platba za dostupnost). V případě, že příjmy z provozování haly nejsou dostatečné ani k pokrytí provozních nákladů, může být v rámci platby za dostupnost kompenzována zcela nebo zčásti též provozní ztráta.

Hala je budována zpravidla od počátku do vlastnictví veřejného zadavatele. Není však ani vyloučen model, že hala je budována do vlastnictví dodavatele, přičemž dodavatel je povinen ji nejpozději při skončení koncesní smlouvy převést do vlastnictví veřejného zadavatele.

V posuzovaném případě tedy vycházíme z předpokladu, že stavby v rámci varianty 1 nebudou realizovány klasickou veřejnou zakázkou na stavební práce, ale formou PPP projektu, v němž vedle samotné stavby dodavatel bude zajišťovat též její financování, údržbu a provozování.

¹¹ Rozhodnutí Komise ze dne 18. 12. 2013, věc číslo: SA.35501 - France - Financement de la construction et de la rénovation des stades pour l'EURO 2016.

6.2.2 Posouzení výhod a nevýhod varianty 1 formou PPP

V rámci PPP projektu na sebe dodavatel (koncesionář) bere řadu rizik, které v rámci klasické veřejné zakázky dodavatel stavby nemá.

Bere na sebe především stavební riziko, kdy platby za provedené dílo dostává uhrazeny až po řádném dokončení díla a nese tak veškeré náklady spojené s časovým prodlením s dokončením stavby a náklady za případné vícepráce a nekvalitu projektu.

V rámci PPP projektu dle obvyklého rozložení rizik mezi veřejný a soukromý sektor koncesionář též nese riziko inflace, přestože se zpravidla jedná o stavební projekt v trvání několika let včetně projektové a inženýrské činnosti.

Všechna tato rizika, si musí v rámci své nabídky nacenit, což nabídkovou cenu PPP projektu oproti klasické veřejné zakázce zvyšuje.

Cenu zvyšuje též zvolený způsob financování. Zatímco u klasické veřejné zakázky probíhají platby průběžně dle prostavěnosti, nebo po splnění stanovených milníků, u PPP projektu se platí až po dokončení stavby a ve splátkách a koncesionář musí zajistit financování jak kapitálem svých společníků, kteří očekávají určitou návratnost svého kapitálu, tak u bank, jimž musí hradit za poskytnuté finance úrok. Zhotovitel stavby tak má v klasické veřejné zakázce na výstavbu podstatně nižší nebo žádné náklady financování stavby oproti koncesionáři, což PPP projekt o něco prodraží.

PPP projekt může dále prodražit, ne-li zcela znemožnit požadavek zadavatele na přenesení rizika poptávky po užívání vybudovaného díla koncovými uživateli na koncesionáře.

Nabídková cena pak též na rozdíl od klasické veřejné zakázky bude zahrnovat i veškeré náklady životního cyklu, včetně nákladů na případné reinvestice a údržbu.

V případě klasické veřejné zakázky tyto skutečnosti naceňovány nejsou, a proto jsou tyto dvě metody vzájemně obtížně finančně porovnatelné, resp. je potřeba zohlednit hodnotu přenosu rizik. Na druhou stranu v případě klasické veřejné zakázky rizika, která v PPP projektu nese koncesionář, také existují a nese je výlučně veřejný zadavatel.

Nižší nabídková cena tak může vést k nižší kvalitě stavby, kratší životnosti a nutnosti brzkých zásadních oprav (příklad dálnice D47). Koncesionář si totiž ve vlastním zájmu stavbu projektuje a připravuje tak, aby se riziko nedostupnosti vybudované infrastruktury co nejvíce minimalizovalo a koncesionář nepřišel o platby od veřejného zadavatele.

Rovněž veřejný zadavatel si často musí vzít na financování stavby úvěr, byť podmínky úvěru města budou zpravidla výhodnější (úvěr bude levnější), než v případě úvěru poskytnutého koncesionáři.

PPP projekty jsou oproti klasickým veřejným zakázkám též náročnější na přípravu, ať již z hlediska času, tak též z hlediska nákladů. Výběr probíhá zpravidla formou soutěžního dialogu. Do procesu jsou zapojeny též financující banky a je nutno

na všech stranách zapojit poradce. Tyto náklady u klasické veřejné zakázky zpravidla nejsou.

Na druhou stranu, jak jsme uvedli výše, realizace PPP projektů v oblasti výstavby a provozování sportovní infrastruktury je poměrně obvyklá. Jejich realizace může veřejnému sektoru přinést zkušenosti a vyšší efektivitu soukromého partnera, které sám nemá a přinést větší hodnotu za peníze než klasická veřejná zakázka. Koncesionář může díky svým zkušenostem z jiných projektů přinést úspory nákladů zejména z hlediska vhodně zvoleného řešení haly, které minimalizuje provozní náklady a náklady životního cyklu a maximalizuje příjmy z jejího provozování.

Aby bylo možné porovnat, zda je v daném případě vhodnější projekt realizovat klasickou veřejnou zakázkou nebo formou PPP projektu, bylo by nezbytné připravit studii proveditelnosti, která by v detailu řešila zejména nastavení a rozložení rizik mezi jednotlivé strany projektu, provedla patřičné ekonomické a právní porovnání a zhodnocení obou variant. Toto porovnání a vyhodnocení není předmětem tohoto posouzení.

6.3 VARIANTA 2

6.3.1 Stavební riziko a riziko poptávky je přeneseno na Investora

S ohledem na skutečnost, že SMOI nebude v této variantě multifunkční halu vlastnit, nebude mít právní povinnost zajišťovat její údržbu a provoz, ani reinvestice. Rovněž riziko vzniku dodatečných finančních a časových nákladů na realizaci stavby ponese Investor, přičemž s ohledem na zahájení plateb investiční dotace až po zprovoznění stavby, tak v případě neúspěchu celého projektu ve fázi výstavby nebude SMOI ve věci nijak finančně angažován s výjimkou nákladů na přípravu smluvní dokumentace a notifikaci projektu na straně SMOI. Domníváme se, že tato podstatná výhoda varianty 2 není v Analýze dostatečně akcentována.

6.3.2 Nejsou stanoveny předpokládané podmínky poskytnutí dotace

Nevýhodou varianty 2 je především skutečnost, že vlastníkem Multifunkční haly bude Investor, nikoliv SMOI, což je ostatně uvedeno též v Analýze. Investiční dotace poskytnutá Investorovi tak nebude zhmotněna v podobě vlastnictví či spoluvlastnictví samotné investice.

Tato nevýhoda je zmírněna nastavením plánované investiční dotace, která je dle návrhu Investora rozložena do rovnoměrných plateb v čase do období 30 let, přičemž Investor předpokládá, že platby započnou až po dostavbě a zprovoznění multifunkční haly. Snižuje se tak riziko, že SMOL poskytne Investorovi finanční prostředky, aniž by mělo zajištěno, že tyto prostředky budou skutečně na stavbu využity a že využitím těchto prostředků bude zajištěna sportovní infrastruktura. Takto konstruovaná dotace se pak blíží svou povahou platbě za dostupnost hrazenou veřejným zadavatelem koncesionáři v projektech PPP.

Analýza ani nabídka Investora však neuvádí žádné bližší podmínky poskytnutí dotace, zejména jaké parametry bude muset hala splňovat, zda bude platba dotace vázána

na dostupnost zařízení, jaké budou podmínky užívání a požadavky na kvalitu služeb, v jakých případech nebude SMOI povinno dotaci platit, apod.

Znalost předpokládaných podmínek pro poskytnutí či případné krácení dotace, její zajištění a případné možnosti SMOI poskytování dotace ukončit jsou důležité, pro posouzení výhodnosti a nevýhodnosti varianty 2.

6.3.3 Nebyl doložen obchodní a finanční plán

Současně nebyl v poskytnutých podkladech doložen obchodní (podnikatelský) plán Investora týkající se provozování haly ani finanční plán, z něhož by bylo možné posoudit dlouhodobou udržitelnost investice, způsob zajištění financování projektu a z toho vyplývající způsob, jakým Investor dospěl k požadované výši investiční dotace. Bez tohoto obchodního plánu je obtížné posoudit výhody a nevýhody projektu.

6.3.4 Analýza se nezabývá provozními náklady a náklady na reinvestice ze strany Investora

Zatímco v případě variant 1 a 3 Analýza výslovně počítá s náklady SMOI na provozní dotace provozovateli zimního stadionu a náklady na reinvestice. V případě varianty 2 však tato úvaha chybí. Pouze je ve výhodách bez dalšího uvedeno, že tyto náklady u multifunkční haly ponese Investor.

V této souvislosti uvádíme, že například město Brno pro svou novou halu marně hledá provozovatele, který by byl ochoten halu provozovat s přenesením rizika poptávky na tohoto provozovatele.¹²

Dle původních představ města Brna měl koncesionář halu pouze provozovat, pobírat příjmy z provozování hal a za to měl městu hradit dohodnuté pachtovné. Za stávající situace na trhu, aniž by musel k provozním nákladům hradit též náklady spojené s investicí do stavby haly, se nenašel koncesionář, který by byl ochoten za pozitivní cenu pro vlastníka halu provozovat. Je možné, že v současnosti patrně nejsou provozovatelé schopni bez provozních dotací halu provozovat.

Ostatně i Analýza bez dalších úvah předpokládá, že jak ve variantě 1, tak ve variantě 3 zůstane zachována stávající provozní dotace ve výši 17 mil. Kč a provoz nových hal tak bude ztrátový.

S ohledem na výše uvedenou absenci obchodního a finančního plánu Investora, nelze posoudit, s jakými výnosy a náklady ve vztahu k provozování haly kalkuluje, nakolik jsou jeho očekávání reálná a zda tedy bude hala a její provozování jako podnikatelský záměr životaschopná. , Není nám rovněž známa předpokládaná výše nájemného za pronájem haly, která bude účtována HC Olomouc případně dalším uživatelům. Nelze totiž vyloučit, že nájemné ve výši, které by zcela zohledňovalo provozní náklady, náklady na reinvestice i pořízení stavby, bude tak vysoké, že vyvine v budoucnu další tlak na SMOI na dotování provozu haly, ať již přímo Investorovi,

¹² <https://arenabrno.cz/aktualni-informace/multifunkcni-halu-ma-provozovat-arena-brno-147>

nebo nepřímo, prostřednictvím provozovatele haly nebo prostřednictvím uživatelů nové multifunkční haly, jak naznačuje například email HC Olomouc a Investora SMOI ze dne email Investora a HC Olomouc ze dne 21. 4. 2023, v němž je uvedeno, že *"HC Olomouc souhlasí s přesunem do lokality Nová Velkomoravská v tomto rozsahu, pokud statutární město Olomouc bude mít nadále zájem na podpoře sportu a přesun včetně hokejové mládeže finančně podpoří v podobě dotace kompenzující rozdíly vůči nákladům ve stávající lokalitě."*

Samozřejmě nemůžeme vyloučit, že Investor má představu a realistický plán, jak dosáhnout výnosů z provozování, které pokryjí jeho náklady a přiměřený zisk. Takové informace však v Analýze i v nabídce Investora chybí a informace doplněné Investorem dne 25. 8. 2023 nejsou dostatečně konkrétní na to, aby bylo možné bez dalšího u varianty 2 předpokládat, že nedojde ke vzniku provozní ztráty, jakkoliv rozumíme, že Investor je připraven tyto informace doplnit v dalších fázích přípravy projektu v rámci varianty 2.

Z dodatečně poskytnutých informací rozumíme, že zpracovatel Analýzy předpokládá, že provozní ztráta v případě variant 1 a 3 je dána menším počtem ledových ploch a nedostatečnou nabídkou ploch pro komerční využití, která znemožní, aby tyto varianty na rozdíl od varianty 2 s třemi plochami a většími možnostmi komerčního využití.

6.3.5 Výběr investora a stanovení výše dotace a jejich podmínek

Za potenciálně rizikovou považujeme otázku výběru příjemce dotace a stanovení výše dotace a jejích podmínek. Domníváme se, že obecně žádný právní předpis nezakazuje městům a obcím poskytnout dotace na základě svého uvážení třetím osobám, za předpokladu, že tyto prostředky budou vynaloženy v souladu se zákonem o obcích, rozpočtovými pravidly územích samosprávných celků a pravidly veřejné podpory, tedy v daném případě poté, co s poskytnutím dotace jako formy veřejné podpory bude souhlasit Evropská komise. SMOI jako území samosprávný celek má právo v rámci své samostatné působnosti mimo jiné dle § 10 odst.1 písm. i) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů („zákon o rozpočtových pravidlech“) mimo jiné hradit též výdaje na podporu subjektů provádějících veřejně prospěšné činnosti a na podporu soukromého podnikání prospěšného pro kraj. § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů („zákon o obcích“), musí být majetek obce „využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.“

Z hlediska požadavku na účelnost a hospodárnost nakládání s majetkem a požadavku na řádné odůvodnění jiného důležitého zájmu se domníváme, že by bylo vhodné, aby si SMOI od Investora opatřilo podrobnější zdůvodnění a vyčíslení požadované dotace doložením obchodního a finančního plánu, tak aby byla schopna jeho potřebu v dané výši odůvodnit. Rozumíme, že jejich podrobnější doplnění je Investorem předpokládáno v další fázi a bude muset být součástí podkladů pro notifikaci veřejné

podpory. Stejně tak by se SMOI mělo ujistit, že neexistuje případně jiný zájemce – soukromý investor, který by měl zájem na realizaci obdobného projektu Multifunkční haly za podmínek, které by mohly být pro SMOI výhodnější, než podmínky nabídnuté dosud Investorem.

Domníváme se, že například uskutečnění otevřeného, transparentního a nediskriminačního výběrového řízení na soukromého partnera, který by v rámci soutěže předložil obchodní a finanční plán pro výstavbu, financování a provozování haly do svého vlastnictví včetně návrhu finanční spoluúčasti města na projektu s uvedením výše případného příspěvku / dotace a způsobu jejího určení, by tento problém mohlo vyřešit. SMOI by se tím přesvědčilo, že Investor je skutečně jediným možným partnerem a že jím nabízené podmínky jsou nejlepší.

V současnosti neznáme přesné podmínky dotace a požadavky SMOI ohledně dotačních podmínek. Není vyloučeno, že v případě požadavku na určité plnění ze strany Investora vůči SMOI anebo uživatelům po dobu poskytování dotace, by mohl být celý konstrukt projektu vyložen jako veřejná zakázka či koncese, kdy za poskytování určitých služeb by Investor od SMOI obdržel dotaci jako protiplnění. Doporučujeme při přípravě realizace toto dále prověřit a v případě, že by mohl být vztah klasifikován jako koncese nebo veřejná zakázka, pak výše uvedené výběrové řízení uskutečnit formou zadávacího řízení dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o zadávání veřejných zakázek**“), aby postupovalo SMOI v souladu se zákonem. Obdobně ostatně postupovalo též město Tampere v případě výběru partnera pro společný podnik pro výstavbu Arény.

Minimalizovaly by se tím zároveň případné pochybnosti a snahy o zpochybnění dotace v budoucnosti, které postihly například projekt Národního fotbalového stadionu v Bratislavě.

6.4 VARIANTA 3

V případě varianty 3 lze v zásadě odkázat na doplnění posouzení výhod a nevýhod uvedené ve vztahu k variantě 1. Oproti variantě 1 je výhodou varianty 3 realizace tzv. na zelené louce, díky čemuž odpadnou rizika spojená s realizací v lokalitě centra města.

Rovněž v tomto případě může být nutná notifikace veřejné podpory.

Varianta 3 rovněž bez dalšího předpokládá stejnou výši provozní podpory ze strany města jako v případě varianty 1. Nepředpokládá tedy, že by hala mohla být provozována s kladným hospodářským výsledkem. Z dodatečně poskytnutých informací rozumíme, že zpracovatel Analýzy předpokládá, že provozní ztráta v případě variant 1 a 3 je dána menším počtem ledových ploch a nedostatečné nabídkou pro komerční využití, která znemožní, aby tyto varianty na rozdíl od varianty 2 s třemi plochami a většími možnostmi komerčního využití.

7. OCHRANA PŘED DODATEČNÝMI NÁROKY VLASTNÍKA A PROVOZOVATELE HALY

Investor bude mít v zásadě pouze ta práva vůči SMOI v souvislosti s projektem haly, jaká pro něj budou vyplývat z vyjednané a uzavřené veřejnoprávní smlouvy o poskytnutí dotace.

Nelze samozřejmě vyloučit další mimosmluvní požadavky Investora, kterým však nebude mít SMOI povinnost vyhovět.

Domníváme se, že riziko takovýchto nároků bude menší, a to s ohledem na plánovanou výplatu dotace ve splátkách až po dokončení a zprovoznění haly. Nejvíce dodatečných nákladů, které by mohl chtít Investor uhradit může vzniknout ve fázi výstavby haly. V tomto případě předpokládáme, že podmínky dotace budou obsahovat ustanovení týkající se doby, do které je nutné stavbu dokončit a zprovoznit tak, aby mohlo být započato s vyplácením dotace Investorovi s tím, že v případě nesplnění termínu nárok na dotaci Investorovi zanikne. Případný neúspěch projektu tak bude výlučně odpovědností Investora bez finanční i majetkové expozice města.

Ve chvíli, kdy začne být dotace poskytována, se samozřejmě expozice vůči případným dodatečným nárokům zvyšuje, kdy SMOI bude mít pravděpodobně vysoký veřejný zájem na udržení již poskytovaných služeb.

Určité riziko proto vidíme spíše v provozní fázi. Provozní náklady mohou být tak vysoké, že případné nájemné, které by Investorovi plně kompenzovalo jeho provozní náklady a náklady životního cyklu a přiměřený zisk, by bylo pro zájemce o užívání hal, zejména HC Olomouc, neakceptovatelné. Tlak na udržení extraligového hokeje v jediné odpovídající hale v Olomouci pak může přinést tlak na SMOI, aby opět začalo poskytovat provozní dotaci na krytí ztráty z provozu nové haly, resp. aby nepřímo navýšil podporu uživatelům hal platících vyšší nájemné. Aby bylo možné posoudit, na kolik je toto riziko reálné, bude nezbytné vidět obchodní a finanční plán Investora ve vztahu k výstavbě a provozování haly, aby bylo možné posoudit jeho realističnost, zejména zda poskytnutá dotace bude z tohoto pohledu dostatečná a bude případně zajišťovat nejen výstavbu, ale též ekonomicky návratný provoz.

8. ZAJIŠTĚNÍ DOSTUPNOSTI HALY A KVALITY POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

V rámci pracovního semináře zastupitelů padl dotaz, jak zajistit, aby Investor (nebo jeho právní nástupce) poskytoval službu v dohodnutém rozsahu a kvalitě po dobu 30 let, např. v případě nenaplnění ekonomických předpokladů (včetně ztráty extraligy), úpadku společnosti, změně majitele společnosti apod.

Ve smlouvě o poskytnutí dotace lze sjednat, že SMOI nebude povinno splátky dotace hradit, pokud nebude hala v provozu, resp. nebudou poskytovány požadované služby. Stejně tak lze ujednat, že případně bude moci SMOI smlouvu ukončit v důsledku úpadku Investora. Změna majitele haly může být smlouvou po dobu splácení dotace též zakázána. Případné změny vlastníků Investora (změna kontroly) nebo požadavky na přeměny Investora by mohly dle smlouvy o poskytování dotace podléhat souhlasu SMOI po dobu udržitelnosti investice (zde 30 let).

Případné porušení podmínek bude představovat porušení rozpočtové kázně, jehož následkem může být povinnost Investora hradit SMOI odvod za porušení rozpočtové kázně. V případě haly je otázkou případná možnost zajištění případných budoucích peněžních závazků

Investora vůči SMOI. Lze předpokládat, že hala bude zastavena ve prospěch poskytovatele úvěru na výstavbu jako prvního v pořadí a s výjimkou haly nebude mít patrně Investor jiná aktiva, kterými by mohlo SMOI uspokojit svou pohledávku. Existují samozřejmě též další možnosti zajištění, včetně možnosti předkupního práva se započtením vratky dotace na kupní cenu.

Jak jsme již uváděli výše, případné požadavky na služby by mohly ze smluvního vztahu vytvořit veřejnou zakázku nebo koncesi, kterou by bylo nezbytné zadat v zadávacím řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

9. NÁSLEDKY NESCHVÁLENÍ VEŘEJNÉ PODPORY A PŘEDSMLUVNÍ ODPOVĚDNOST

Poslední sada dotazů z pracovního semináře se týkala následků neschválení veřejné podpory a toho (i) co se stane v případě, že notifikace ze strany Evropské komise nebude udělena, a (ii) zda v případě, že nebude SMOI souhlasit s finálními smluvními podmínkami, bude mít SMOI možnost odstoupit a zda hrozí, že v takovém případě bude investor žádat po SMOI finanční kompenzaci za ušlý zisk či promarněné náklady.

Obecně na poskytnutí veřejné podpory není právní nárok. V daném případě nemůže být veřejná podpora poskytnuta, dokud není schválena Evropskou komisí. Investor proto nebude mít v případě neschválení zamýšlené veřejné podpory nárok na dotaci, ani na náhradu škody, neboť neschválením podpory Evropskou komisí nedojde k porušení žádné zákonné ani smluvní povinnosti SMOI. I pokud by se SMOI smluvně zavázalo poskytnout dotaci před schválením nebo bez ohledu na výsledek řízení před Evropskou komisí, takový závazek by byl pro rozpor s článkem 108 odst. 3 Smlouvy o fungování EU nevymahatelný. Pokud by přesto dotaci SMOI poskytlo, muselo by ji vymáhat zpět včetně úroků.

Co se týče případné možnosti jednostranného ukončení jednání o smluvních podmínkách ze strany SMOI a případného rizika vzniku povinnosti SMOI hradit škodu tím vzniklou Investorovi, zde nelze zcela vyloučit, že by za určitých okolností, pokud by jednání probíhala určitým způsobem Investorovi mohl vzniknout nárok na náhradu škody z titulu tzv. předmluvní odpovědnosti dle § 1728 a § 1729 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto pohledu proto doporučujeme být opatrní při formulaci usnesení týkající se volby varianty a dalšího postupu a před zahájením samotných jednání o přesnějších parametrech projektu, dotace a smluvní dokumentace uzavřít s Investorem Memorandum o porozumění (angl. „*Memorandum of Understanding*“), které by vyloučilo jakoukoli odpovědnost SMOI v případě neúspěchu jednání o smlouvě či notifikaci. Uzavření takového Memoranda ostatně Investor ve své odpovědi ze dne 25. 8. 2023 sám nabízí.

10. DOPORUČENÍ VE VZTAHU K NÁVRHU USNESENÍ A K DALŠÍMU POSTUPU

Co se týče samotného textu návrhu usnesení obsaženého v důvodové zprávě, tak v případě, že se SMOI bude chtít vydat cestou varianty 2, bychom jistě doporučovali v této fázi přípravy projektu neformulovat postup tak kategoricky, jak činí návrh, když „*schvaluje postup realizace projektu Multifunkční haly Olomouc ve Variantě 2 dle důvodové zprávy*“ a „*ukládá Radě SMOI připravit a realizovat kroky vedoucí k naplnění varianty 2 dle důvodové zprávy*.“

S ohledem na absenci obchodního a finančního plánu Investora a nutnost doladění podmínek dotace, které ostatně přepokládá v dalších fázích též Investor a budou nezbytné pro účely notifikace veřejné podpory a jednání s Evropskou komisí, a z tohoto případně plynoucí důsledky

z hlediska nutnosti postupu dle zákona o zadávání veřejných zakázek, bychom v této fázi spíše doporučili zahájit předběžné tržní konzultace/průzkum trhu za účelem ověření realizovatelnosti Varianty 2, a to jak s Investorem, tak případně dalšími zájemci, kteří se SMOI do konzultace přihlásí.

Podmínkou k účasti v konzultaci by byl podpis Memoranda o porozumění účastníků těchto konzultací i režim nakládání s poskytnutými informacemi. V rámci předběžných konzultací by se vyjasnili parametry a podmínky dotace a z toho plynoucí závěry týkající se podoby případného výběrového řízení na investora.

Pokud by výsledky předběžné tržní konzultace byly pro SMOI vyhovující, mohlo by následně přistoupit k vyhlášení výběrového případně zadávacího řízení s možností jednání o smluvních podmínkách s účastníky řízení. Finální verze podmínek by podléhala souhlasu zastupitelstva, jakož i notifikaci Evropské komise.

S ohledem na výše uvedené bychom proto v této fázi raději doporučovali formulovat návrh usnesení zastupitelstva následovně:

Zastupitelstvo města Olomouce po projednání

- 1. Bere na vědomí předloženou důvodovou zprávu*
- 2. Ukládá Radě města Olomouce zahájit předběžné tržní konzultace se zájemci o realizaci varianty 2 za účelem ověření její realizovatelnosti a případných bližších podmínek projektu a výběrového řízení na partnera města v tomto projektu a informovat zastupitelstvo města Olomouce o jejich výsledcích a navrhnout další postup.*

11. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

Na základě analýzy provedené výše, při správnosti předpokladů a východisek uvedených v tomto posouzení a s výhradami v něm uvedenými je možné učinit následující závěry:

11.1 OBVYKLOST VARIANT

- (a) Veřejný sektor je obvykle investorem a vlastníkem sportovní infrastruktury typu sportovních hal a stadionů. Tato infrastruktura je typicky pořizována formou klasických veřejných zakázek. Tomu odpovídají varianty 1 a 3.
- (b) Neobvyklé však nejsou ani projekty partnerství veřejného a soukromého sektoru, tzv. PPP projekty, ať již
 - (i) formou koncesí na dobu určitou, kdy koncesionář zajistí výstavbu, financování, údržbu a provozování haly oproti právu na platbu od uživatelů/nájemců haly případně v kombinaci s platbou za dostupnost
 - (ii) nebo formou společného podniku, kdy tento společný podnik halu vlastní a provozuje.
- (c) Projekty, kdy je vlastníkem a provozovatelem výlučně soukromý sektor s případným příspěvkem veřejného sektoru (varianta 2) jsou spíše výjimečné, nicméně existují.

11.2 RIZIKA, VÝHODY A NEVÝHODY VARIANT

- (a) V případě **varianty 1** jsme nad rámec výhod, nevýhod a rizik pospaných v Analýze identifikovali riziko zvýšení časové a finanční náročnosti výstavby oproti předpokladům

v Analýze, jakož i riziko potřeby notifikace veřejné podpory v rámci této varianty. Nejsme si jisti též správností předpokladu zachování stejné výše provozní dotace u rekonstruované haly jako u haly původní s ohledem na patrně rozdílné technické parametry.

- (b) V případě **varianty 1 realizované formou PPP projektu** platí, že realizace formou PPP může veřejnému sektoru přinést zkušenosti soukromého partnera, které sám nemá a přinést větší hodnotu za peníze než klasická veřejná zakázka. Koncesionář může díky svým zkušenostem z jiných projektů přinést úspory nákladů zejména z hlediska vhodně zvoleného řešení haly, která minimalizuje náklady životního cyklu a maximalizuje případné příjmy z jejího provozování. Nabídková cena PPP projektů však bývá obvykle vyšší a proces přípravy PPP projektu finančně i časově náročnější než klasická veřejná zakázka. Aby bylo možné porovnat, zda je v daném případě vhodnější projekt realizovat klasickou veřejnou zakázkou nebo formou PPP projektu, bylo by nezbytné připravit studii proveditelnosti, která by v detailu řešila zejména nastavení a rozložení rizik mezi jednotlivé strany projektu, provedla patřičné ekonomické a právní porovnání a zhodnocení obou variant.
- (c) V případě **varianty 2** jsme vyzdvihli výhodu, že stavební riziko a riziko poptávky bude přeneseno na Investora, když dotaci má SMOI hradit až poté, co bude mít jistotu, že je hala v provozu. Naopak jako riziko vnímáme skutečnost, že dosud nejsou známy podmínky poskytnutí dotace ani nebyl doložen obchodní a finanční plán, z něhož by bylo možné posoudit dlouhodobou udržitelnost investice, způsob zajištění financování projektu a z toho vyplývající způsob, jakým Investor dospěl k požadované výši investiční dotace. Bez tohoto obchodního plánu je obtížné posoudit výhody a nevýhody projektu. Rozumíme, že doplnění těchto podkladů se předpokládá v další fázi přípravy projektu. V návaznosti na to se domníváme, že následně by měla být Analýza aktualizována a zabývat se též provozními náklady a náklady na reinvestice v případě Investora, neboť ovlivňují udržitelnost projektu a rovněž výsledek Analýzy, pokud by i projekt 2 vyžadoval pro svou životaschopnost provozní dotace, či zvýšení dotací SMOI uživatelům infrastruktury. Rovněž by bylo vhodné, ne-li nutné, provést výběrové řízení/zadávací řízení na výběr investora – příjemce dotace – bez ohledu na to, že by se patrně přihlásil pouze jeden investor.
- (d) V případě varianty 3 lze v zásadě odkázat na doplnění posouzení výhod a nevýhod uvedených ve vztahu k variantě 1. Oproti variantě 1 je výhodou varianty 3 realizace tzv. na zelené louce, díky čemuž odpadnou rizika spojená s realizací v lokalitě centra města.

11.3 DOTAZY ZASTUPITELŮ

- (a) Riziko dodatečných požadavků Investora na další dotace nelze vyloučit. Investor však bude mít právo pouze na takové plnění, jaké bude uvedeno ve smlouvě o poskytnutí dotace.
- (b) Rizika spojená s případnou nedostupností či nekvalitou služeb v hale, jakož i případný úpadek Investora a změnu vlastnictví haly lze smluvní ošetřit ve smlouvě o poskytnutí dotace. V závislosti na podmínkách smlouvy však nelze vyloučit, že smlouva pak bude představovat veřejnou zakázku nebo koncesi, jejíž zadání bude muset proběhnout v zadávacím řízení dle zákona o zadávání veřejných zakázek.

- (c) Samotné neschválení podpory Evropskou komisí nemá za následek vznik nároku Investora na náhradu škody vůči SMOI. V případě jednostranného ukončení jednání o smluvních podmínkách ze strany SMOI nelze vznik předsmluvní odpovědnosti vůči Investorovi zcela vyloučit.

11.4 DOPORUČENÍ

S ohledem na výše uvedené závěry v případě, že by se SMOI chtělo vydat cestou Varianty 2, doporučujeme, aby:

- (a) bylo přijato usnesení v podobě navržené v bodu 10. tohoto posouzení;
- (b) následně byly zahájeny předběžné tržní konzultace;
- (c) se zájemci o účast v konzultacích bylo uzavřeno Memorandum o porozumění řešící otázku mlčenlivosti a vyloučení předsmluvní odpovědnosti SMOI;
- (d) v rámci předběžných tržních konzultací byly zjištěny případné detaily obchodního a podnikatelského plánu zájemců a prodiskutovány případné podmínky smlouvy o poskytnutí dotace a výběrového/zadávacího řízení na soukromého partnera;
- (e) po vyhodnocení a schválení podmínek zastupitelstvem SMOI by bylo vyhlášeno výběrové/zadávací řízení na partnera/příjemce dotace, jehož součástí by bylo jednání o podmínkách smlouvy o poskytnutí dotace včetně notifikačních jednání s Evropskou komisí;
- (f) SMOI by si přitom vyhradilo možnost jednostranného zrušení výběrového řízení.

12. DALŠÍ DŮLEŽITÉ SKUTEČNOSTI, PŘEDPOKLADY A VÝHRADY

Věříme, že Vám toto posouzení poskytne veškeré nezbytné podklady pro splnění svého účelu. Vzhledem ke složitosti problematiky jsme se omezili pouze na stručné posouzení otázek, které jsou předmětem tohoto posouzení, a základní doporučení dalšího postupu. Závěry a doporučení uvedené výše byly učiněny na základě poskytnutých dokumentů a informací, jejichž přehled je uveden v kap. 2.1 výše a v **Příloze č. 1** níže, a za předpokladu pravdivosti, správnosti, přesnosti a úplnosti těchto dokumentů a informací, jakož i skutečností uvedených v kap. 4 výše. V případě, že tento předpoklad nebyl naplněn, nelze zaručit správnost výše uvedených závěrů a doporučení.

Předmětem tohoto posouzení jsou výlučně otázky uvedené v kap. 1 výše. Toto posouzení není komplexním právním stanoviskem ve věci výstavby, provozování a financování multifunkční haly. Jeho předmětem nejsou zejména skutečnosti uvedené v kap. 4 výše. Toto posouzení rovněž nemůže nahradit právní radu ohledně kterékoliv konkrétní záležitosti spadající do jeho předmětu.

Pokud není výše výslovně uvedeno jinak, předmětem této zprávy nejsou obchodní, technické, finanční či daňové aspekty projektu. Zpráva však nezbytně obsahuje informace takového charakteru týkající se výše uvedených záležitostí, které přebírá z přezkoumávané dokumentace či jiných zdrojů. Jejich úplnost a správnost jsme však nebyli schopni ověřit, a tudíž za ně nemůžeme převzít odpovědnost. Tyto otázky by měly být posouzeny odborníky v příslušných oborech.

Není-li výslovně uvedeno jinak, není v této zprávě 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. Tato zpráva byla vypracována podle práva České

republiky a nebere v úvahu právo jiných států. Pokud by se jakákoliv otázka v rámci předmětu této zprávy 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.

Tato zpráva byla vypracována výhradně pro SMOI. Tato zpráva nesmí být bez výslovného písemného souhlasu společníka advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS zpřístupněna jakékoli třetí osobě. Udělením souhlasu k poskytnutí této zprávy třetí osobě nepřijímá HAVEL & PARTNERS žádnou odpovědnost ani závazek vůči takové třetí osobě.

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

S pozdravem,

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

PŘÍLOHA Č. 1
SEZNAM PODKLADOVÝCH DOKUMENTŮ

1. Důvodová zpráva: Multifunkční hala – srovnávací analýza
2. Příloha č.1_Nabídka společnosti Nová Velkomoravská a.s.
3. Příloha č.2_Analyza kultura Multifunkční hala
4. Příloha č.2_Souhrn požadavků na ledovou plochu v Olomouci
5. Příloha č.3_Odborné posouzení ZS Olomouc_020223
6. Příloha č.4.0 - Srovnávací analýza_final_18.5.2023_čistopis
7. Příloha č.4.1 - Finanční toky_Varianta 1
8. Příloha č.4.2 - Finanční toky_Varianta 2A
9. Příloha č.4.3 - Finanční toky_Varianta 2B
10. Příloha č.4.4 - Finanční toky_Varianta 3
11. Příloha č.4.5 - Nákladovost_Varianta 1
12. Příloha č.4.6 - Nákladovost_Varianta 2A
13. Příloha č.4.7 - Nákladovost_Varianta 2B
14. Příloha č.4.8 - Nákladovost_Varianta 3
15. Příloha č.4.9 - Finanční dopady variant na spolky
16. Příloha č.5_HCO_Žádost o odprodej pozemku_malá hala
17. Příloha č.6_H+H TECHNIKA_nabídka malá hala
18. Poznámky z jednání Multifunkční hala Olomouc – seminář se zastupiteli konaného dne 21. 6. 2023
19. Vyjádření Investora k pracovnímu semináři ze dne 25. 8. 2023
20. Email ze dne 21. 4. 2023 - Vyjádření HC Olomouc a Investora k dotazům v rámci přípravy srovnávací analýzy společnosti Bee Partner pro statutární město Olomouc