

## Zveřejnění poskytnuté informace dle § 5 odst. 3 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Společnost Letiště Praha, a. s., se sídlem K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00 Praha 6, IČO: 282 44 532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 14003 (dále jen „**Povinný subjekt**“) obdržela dne 14. 1. 2021 žádost o poskytnutí informací (dále jen „**Žádost o informace**“)  
V souladu s úst. § 5 odst. 3 zákona o svobodném přístupu k informacím povinný subjekt zveřejňuje poskytnutou informaci včetně znění žádosti o její poskytnutí.

### Žádost:

1. „Vycházelo Letiště Praha a.s., při posuzování negativních dopadů epidemie nemoci Covid-19 na nájemce obchodních prostor na Letišti Václava Havla, resp. při posuzování jednotlivých nájemních smluv těchto prostor, z nějakých externích ekonomických či právních analýz či posudků?
2. V případě kladné odpovědi na dotaz č. 1 žádáme o poskytnutí uvedených analýz či posudků.
3. Zároveň žádáme o informaci, jakým způsobem byl vybrán či vybráni dodavatelé těchto posudků/analýz – konkrétně:
  - a. jakým typem zadávacího řízení
  - b. s jakými hodnotícími kritérii
  - c. kolik uchazečů/zájemců se přihlásilo nebo bylo osloveno ze strany zadavatele
  - d. které společnosti či advokátní kanceláře zvítězily a služby pro Letiště Praha a.s. zpracovaly či ještě zpracovávají
  - e. jaká byla vítězná cena za takto poskytnuté služby, kterou Letiště Praha a.s. zaplatilo
4. Z obecné odpovědi Letiště Praha a.s.: „Povinný subjekt obecně uvádí, že v současné době není smluvní vztah mezi ním a nájemci obchodních prostor na Letišti Václava Havla Praha, z důvodu negativních dopadů pandemie COVID-19, upraven či upravován tím způsobem, že by docházelo k úpravě nájemních smluv spočívající ve změně způsobu úhrady nájemného, a to konkrétně tak, že úhrada fixního nájemného by byla zcela nahrazena úhradou pouze nájemného obrátového.“ vyplývá, že Letiště Praha a.s. nějakým způsobem přistupuje k úpravě nájemních smluv, nikoliv ovšem tím, že by ZCELA nahradilo úhradu fixního nájemného úhradou nájemného obrátového.

Žádáme tedy o informaci:

- a. jakým způsobem dochází k úpravám jednotlivých nájemních smluv
  - b. zda-li trvá Letiště Praha a.s. na plné úhradě fixního nájemného
  - c. jestli Letiště Praha a.s. částečně nahrazuje úhradu fixního nájemného jiným způsobem – resp. jakým způsobem tak Letiště Praha a.s. činí
5. Byla všechna zadávací řízení, která vedla k podpisům nájemních smluv obchodních prostor na Letišti Václava Havla, zadávána či vyhlášována dle zákona o zadávání veřejných zakázek?“.

**Poskytnutá informace:**Ad k bodu 1 Žádosti o informace

*„Vycházelo Letiště Praha a.s., při posuzování negativních dopadů epidemie nemoci Covid-19 na nájemce obchodních prostor na Letišti Václava Havla, resp. při posuzování jednotlivých nájemních smluv těchto prostor, z nějakých externích ekonomických či právních analýz či posudků?“*

Povinný subjekt při posuzování dopadů pandemie nemoci COVID-19 a jejich možných řešení ve vztahu k nájemcům obchodních prostor Letiště Václava Havla Praha vycházel z a využíval jednotný interně vytvořený model posuzování dopadů pandemie COVID-19 na nájemce obchodních prostor. Povinný subjekt však konzultoval některé oblasti daného modelu s externími partnery. Externí analýzy a posudky však byly pouze jedním ze vstupů při tvorbě tohoto jednotného interního modelu, který byl následně aplikován na všechny nájemce obchodních prostor Letiště Václava Havla Praha. Základem tohoto jednotného interního modelu jsou tři pilíře: (1) zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek; (2) právo hospodářské soutěže a (3) výsledky interně provedené ekonomické analýzy. Výstupem tohoto jednotného interního modelu poté bylo, zda nájemcům obchodních prostor Letiště Václava Havla Praha bylo možné upravit podmínky nájemní smlouvy, resp. zda bylo možné nájemcům poskytnout úlevu na nájemném nebo zda bylo nutné trvat na podmínkách příslušné nájemní smlouvy.

Nad výše uvedené, Povinný subjekt doplňuje, že základním výchozím bodem ekonomické analýzy je doba trvání nájemní smlouvy mezi Povinným subjektem a nájemcem obchodního prostoru na Letišti Václava Havla Praha, resp. poměr délky jejího trvání v ekonomické konjunkturu a následně pandemii nemoci COVID-19 a srovnání počtu cestujících, které mohl nájemce očekávat v době rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy a počtu cestujících, kteří byli ve skutečnosti na Letišti Václava Havla Praha odbaveni. Mimo délky trvání nájemní smlouvy a počtu cestujících do ekonomické analýzy vstupovaly i další individuální smluvní parametry nájemce. Aplikace jednotlivých řešení, resp. způsob úpravy nájemních smluv se proto může u jednotlivých nájemců obchodních prostor lišit, a to v návaznosti na kombinaci výše uvedených principů a vstupů.

Ad k bodu 3a Žádosti o informace

*„Zároveň žádáme o informaci, jakým způsobem byl vybrán či vybrání dodavatelé těchto posudků/analýz – konkrétně: jakým typem zadávacího řízení.“*

Dodavatel byl vybrán na základě poptávkového řízení, mimo rámec zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Ad k bodu 3b Žádosti o informace

*„Zároveň žádáme o informaci, jakým způsobem byl vybrán či vybrání dodavatelé těchto posudků/analýz – konkrétně: s jakými hodnotícími kritérii.“*

Dodavatel byl vybrán dle pravidel poptávkového řízení Povinného subjektu, přičemž hodnotící kritéria byla následující: (i) nabídková cena (ii) přístup dodavatele k řešení zadání (iii) kvalita poradenského týmu a reference.

Ad k bodu 3c Žádosti o informace

*„Zároveň žádáme o informaci, jakým způsobem byl vybrán či vybráni dodavatelé těchto posudků/analýz – konkrétně: kolik uchazečů/zájemců se přihlásilo nebo bylo osloveno ze strany zadavatele“.*

Povinný subjekt v souladu s pravidly poptávkového řízení Povinného subjektu oslovil celkem pět (5) dodavatelů.

Povinný subjekt obdržel nabídku od dvou (2) dodavatelů.

#### Ad k bodu 3d Žádosti o informace

*„Zároveň žádáme o informaci, jakým způsobem byl vybrán či vybráni dodavatelé těchto posudků/analýz – konkrétně: které společnosti či advokátní kanceláře zvítězily a služby pro Letiště Praha a.s. zpracovaly či ještě zpracovávají“.*

Vítězem výše uvedeného poptávkového řízení byla společnost Deloitte Advisory s.r.o., se sídlem Italská 2581/67, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO: 275 82 167, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl c, vložka 113225.

V současné době pro Povinný subjekt žádné další společnosti či třetí osoby nezpracovávají ekonomické či právní analýzy nebo posudky.

Nad výše uvedené Povinný subjekt doplňuje, že konzultoval některé dílčí oblasti jednotného interně vytvořeného modelu s advokátní kanceláří Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Praha 1, Jungmannova 745/24, PSČ 11000, IČO: 267 39 291, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 181837.

#### Ad k bodu 4a Žádosti o informace

*„Z obecné odpovědi Letiště Praha a.s.: „Povinný subjekt obecně uvádí, že v současné době není smluvní vztah mezi ním a nájemci obchodních prostor na Letišti Václava Havla Praha, z důvodu negativních dopadů pandemie COVID-19, upraven či upravován tím způsobem, že by docházelo k úpravě nájemních smluv spočívající ve změně způsobu úhrady nájemného, a to konkrétně tak, že úhrada fixního nájemného by byla zcela nahrazena úhradou pouze nájemného obrátového.“ vyplývá, že Letiště Praha a.s. nějakým způsobem přistupuje k úpravě nájemních smluv, nikoliv ovšem tím, že by ZCELA nahradilo úhradu fixního nájemného úhradou nájemného obrátového. Žádáme tedy o informaci: jakým způsobem dochází k úpravám jednotlivých nájemních smluv“.*

Jak již Povinný subjekt uvedl v odpovědi na bod 1 Žádosti o informace, Povinný subjekt využil za účelem posouzení dopadů pandemie COVID-19 a jejich možných řešení ve vztahu k nájemcům obchodních prostor Letiště Václava Havla Praha jednotný interně vytvořený model, jehož základem jsou tři pilíře (1) zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek; (2) právo hospodářské soutěže a (3) výsledky interně provedené ekonomické analýzy. Základním výchozím bodem interně provedené ekonomické analýzy je poté doba trvání nájemní smlouvy mezi Povinným subjektem a nájemcem obchodních prostor Letiště Václava Havla Praha, resp. poměr délky jejího trvání v ekonomické konjunkturu a následně pandemii nemoci COVID-19 a srovnání počtu cestujících, které mohl nájemce očekávat v době rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy a počtu cestujících, kteří byli ve skutečnosti na Letišti Václava Havla Praha odbaveni. Mimo délky trvání nájemní smlouvy a počtu cestujících do ekonomické analýzy vstupovaly i další individuální smluvní parametry nájemce.

Pokud výsledkem jednotného interního modelu, který v sobě zahrnuje tři pilíře, bylo, že není možné poskytnout nájemci úlevu, Povinný subjekt trvá na plnění podmínek příslušné nájemní smlouvy.

V případě, že výsledkem jednotného interního modelu při zohlednění individuálních smluvních parametrů (viz. odpověď na bod 1 Žádosti o informace) bylo, že je možné poskytnout nájemci úlevu, Povinný subjekt přistoupil k jednání o úpravě nájemní smlouvy s nájemcem obchodních prostor Letiště Václava Havla Praha. Podmínkou však bylo, aby úprava byla v souladu s péčí řádného hospodáře.

Jak již Povinný subjekt uvedl výše, do samostatného posouzení nájemní smlouvy vstupovaly i individuální smluvní parametry, a proto se aplikace jednotlivých řešení, resp. způsob úpravy nájemních smluv může u jednotlivých nájemních smluv lišit.

Povinný subjekt uvádí, že konkrétně docházelo k těmto úpravám nájemních smluv, např. úprava fixních plateb, aplikace fixní úlevy, úprava výše nájemného z obrátu.

#### Ad k bodu 4b Žádosti o informace

*„Z obecné odpovědi Letiště Praha a.s.: „Povinný subjekt obecně uvádí, že v současné době není smluvní vztah mezi ním a nájemci obchodních prostor na Letišti Václava Havla Praha, z důvodu negativních dopadů pandemie COVID-19, upraven či upravován tím způsobem, že by docházelo k úpravě nájemních smluv spočívající ve změně způsobu úhrady nájemného, a to konkrétně tak, že úhrada fixního nájemného by byla zcela nahrazena úhradou pouze nájemného obrátového.“ vyplývá, že Letiště Praha a.s. nějakým způsobem přistupuje k úpravě nájemních smluv, nikoliv ovšem tím, že by ZCELA nahradilo úhradu fixního nájemného úhradou nájemného obrátového. Žádáme tedy o informaci: zda-li trvá Letiště Praha a.s. na plné úhradě fixního nájemného“.*

Povinný subjekt uvádí, že v případě, že výsledkem jednotného interně vytvořeného modelu při zohlednění individuálních smluvních parametrů (viz. odpověď na bod 1 Žádosti o informace) bylo, že je možné poskytnout nájemci úlevu, Povinný subjekt přistoupil k jednání o úpravě nájemní smlouvy s nájemcem obchodních prostor Letiště Václava Havla Praha (podmínkou však bylo, aby úprava byla v souladu s péčí řádného hospodáře). Povinný subjekt přistoupil k úpravě nájemní smlouvy v některých případech tak, že snížil složku fixního nájemného a netrval na úhradě této složky nájemného v původní výši – to však pouze po přesně vymezenou a nezbytně nutnou dobu.

Jak již Povinný subjekt uvedl, v případě, že výsledkem jednotného interně vytvořeného modelu, který v sobě zahrnuje tři pilíře, bylo, že není možné poskytnout nájemci úlevu, a že je nutné trvat na plnění podmínek příslušné nájemní smlouvy, Povinný subjekt trval na plné úhradě fixního nájemného.

#### Ad k bodu 4c Žádosti o informace

*„Z obecné odpovědi Letiště Praha a.s.: „Povinný subjekt obecně uvádí, že v současné době není smluvní vztah mezi ním a nájemci obchodních prostor na Letišti Václava Havla Praha, z důvodu negativních dopadů pandemie COVID-19, upraven či upravován tím způsobem, že by docházelo k úpravě nájemních smluv spočívající ve změně způsobu úhrady nájemného, a to konkrétně tak, že úhrada fixního nájemného by byla zcela nahrazena úhradou pouze nájemného obrátového.“ vyplývá, že Letiště Praha a.s. nějakým způsobem přistupuje k úpravě nájemních smluv, nikoliv ovšem tím, že by ZCELA nahradilo úhradu fixního nájemného úhradou nájemného obrátového. Žádáme tedy o informaci: jestli Letiště Praha a.s. částečně nahrazuje úhradu fixního nájemného jiným způsobem – resp. jakým způsobem tak Letiště Praha a.s. činí“.*

Povinný subjekt uvádí, že ke snížení fixní složky nájemného přistoupil Povinný subjekt způsobem, resp. za podmínek uvedených v odpovědích na body 1, 4a a 4b Žádosti o informace. V případech, kdy Povinný subjekt

snížil fixní složku nájemného (viz. odpověď na bod 4b Žádosti o informace) také požaduje pohyblivou složku nájemného, tzv. nájemné z obratu.

Ad k bodu 5 Žádosti o informace

*„Byla všechna zadávací řízení, která vedla k podpisům nájemních smluv obchodních prostor na Letišti Václava Havla, zadávána či vyhlášována dle zákona o zadávání veřejných zakázek?“*

Povinný subjekt vede všechna zadávací řízení plně v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, a to od okamžiku účinnosti zmíněného zákona, tedy od 1. 10. 2016. Ne všechny nájemní smlouvy jsou nicméně uzavírány na základě zadávacích řízení. Zadávací řízení se neuplatní zejména u nájemních smluv, které nesplňují parametry koncese podle zákona o zadávání veřejných zakázek, nebo v případě koncesí malého rozsahu nebo v případě, kdy předmět koncese není výkonem tzv. relevantní činnosti atd. Povinný subjekt a jeho právní předchůdci uzavřeli rovněž celou řadu nájemních smluv, které parametry koncese ve smyslu aktuálně platné právní úpravy splňují, byly nicméně uzavřeny před její účinností.

S pozdravem