

51Si 402_2019

From: Dosoudil Pavel [<mailto:Dosoudil@ctk.cz>]
Sent: Wednesday, September 25, 2019 9:17 AM
To: Procházka Jiří Mgr.
Subject: žádost ČTK Pardubice - věc 105 C 13 / 2016

Dobrý den,
podle zákona o veřejném přístupu k informacím 106/1999 Sb. žádám o poskytnutí rozsudku ve věci 105 C 13 / 2016 (B.Braun Avitum s.r.o. vs. Město Vysoké Mýto).

Děkuji, s pozdravem



Pavel Dosoudil
zpravodaj ČTK
Masarykovo nám. 1544, 530 00 Pardubice
E-mail: dosoudil@ctk.cz
Tel.: +420 466 610 520, +420 602 653 067
<http://www.ctk.cz>

Odesílatel tohoto e-mailu informuje adresáta, že ČTK vyžaduje k platnosti právního jednání písemnou formu s výjimkou jednání realizovaného prostřednictvím elektronických systémů ČTK (Fotobanka, Videobanka, Protext, NewsMarket, Infobanka).

Dále informuje adresáta, že smlouva s ČTK nemůže být uzavřena, pokud není výslovná shoda o všech jejích náležitostech. ČTK si vyhrazuje právo ukončit jednání o uzavření smlouvy kdykoli, a to z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Obsahuje-li tento e-mail nabídku, ČTK vylučuje přijetí nabídky s dodatkem či odchylkou.

Pokud je tento mail kvitancí ve smyslu § 1949, odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., ČTK výslovně sděluje, že kvitance o zaplacení jakékoliv splátky dluhu neznamená, že byla současně zaplacena jakákoliv část téhož dluhu splatná dříve, a kvitance o splátce jistiny neznamená, že bylo zaplaceno také příslušenství pohledávky.



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Ústí nad Orlicí rozhodl samosoudkyní JUDr. Danou Anderovou ve věci

žalobce: **B. Braun Avitum s.r.o.**, identifikační číslo 61856827
sídlem V Parku 2335/20, 148 00 Praha 4
zastoupený advokátem JUDr. Tomášem Sokolem
sídlem Sokolská 60, 120 21 Praha 2

proti
žalovanému: **Město Vysoké Mýto**, identifikační číslo 00279773
bytem B. Smetany 92, 566 32 Vysoké Mýto
zastoupený advokátem Mgr. Ludvíkem Matouškem
sídlem Kovářská 549/12, 190 00 Praha 9

o zaplacení částky 9.968.345 Kč s přísl.

takto:

- I. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci částku ve výši 517.425 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Ve zbývajících částech **se žaloba zamítá.**
- III. Žalobce **je povinen** nahradit žalovanému náklady řízení ve výši 1.189.108,14 Kč, v plné výši, k rukám zástupce žalovaného Mgr. Ludvíka Matouška, advokáta, se sídlem Kovářská 549/12, Praha 9, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Žalobce **je povinen** nahradit České republice – Okresnímu soudu v Ústí nad Orlicí náklady řízení ve výši 2.877,38 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou soudu dne 9.5.2016 se žalobce domáhal toho, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobci částku 20.391.000 Kč, podáním doručeným soudu dne 12.6.2017 žalobce rozšířil žalobní návrh tak, že po žalovaném požaduje zaplacení částky 20.468.345 Kč a soud svým usnesením ze dne 18.8.2017 č.j. 105 C 13/2016-188, které nabylo právní moci dne 23.8.2017, rozšíření žaloby v tomto směru připustil. Žalobce žalobu odůvodnil tím, že je předním evropským poskytovatelem dialyzační léčby a poté, co žalovaný vypsal uveřejněním záměru nabídkové řízení na pronájem nemovitosti v areálu vysokomýtské nemocnice, se žalobce jako jediný zájemce přihlásil. Žalovaný se žalobcem po dlouhou dobu vedli jednání o konkrétních podmínkách nájmu a o textu nájemní smlouvy. Za situace, kdy mezi stranami bylo dosaženo konsensu o podstatných náležitostech smlouvy a bylo pouze nutné dokončit některá jednání tak, aby bylo možné smlouvu mezi stranami uzavřít, žalovaný zcela bezdůvodně a při absenci jakéhokoliv varování či vysvětlení ukončil jednání se žalobcem a vydal nový záměr o pronájmu téže nemovitosti. Žalobce má za to, že jednání žalovaného není ospravedlnitelné a žalovaný odpovídá za škodu, která žalobci v důsledku neuzavření smlouvy vznikla podle ustanovení občanského zákoníku o předšmluvní odpovědnosti. Dne 26.3.2014 bylo usnesením Rady Města Vysoké Mýto č. 321/14 schváleno zveřejnění záměru Města Vysoké Mýto pronajmout nebytové prostory ve třetím nadzemním podlaží budovy čp. 167 ve Vysokém Mýtě v ul. Hradecká, a to podle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Žalobce jako jediný zájemce podal nabídku na pronájem nemovitosti, a to za účelem provozování dialyzačního střediska a nefrologické ambulance. Součástí nabídky byla i významná rekonstrukce nemovitosti žalobcem před započítím poskytování zdravotních služeb. Po podání nabídky strany zahájily vyjednávání o obsahu smlouvy o nájmu nebytových prostor. Dne 16.4.2014 vzala Rada Města Vysokého Mýta na vědomí svým usnesením č. 423/14 záměr nemovitost žalobci pronajmout. V průběhu měsíců duben až říjen 2014 žalobce se žalovaným vedli jednání o obsahu nájemní smlouvy za účasti členů Rady žalovaného, vedoucího odboru právního a majetkového žalovaného a vedoucího finančního odboru. Dne 13.6.2014 v průběhu komunikace mezi žalovaným a žalobcem vyšlo najevo, že město je omezeno v dispozičních právech k budově, a to konkrétně tím, že na základě smlouvy o bezúplatném převodu majetku svědčí Ministerstvu financí ČR, jako právnímu nástupci Fondu národního majetku, dispoziční právo k nemovitosti a s tím související právo schválit jakoukoliv dispozici s nemovitostí včetně jejího pronájmu. Dne 9.10.2014 se uskutečnila schůzka projektového manažera a právničky žalobce společně s tehdejší starostou žalovaného s věcně odpovědnými osobami na Ministerstvu financí ČR, kde bylo žalovanému navrženo, aby zažádal na Ministerstvo zdravotnictví ČR o dekategoriizaci nemovitosti, což ve výsledku povede ke zrušení dispozičního práva Ministerstva financí s nemovitostí. K dekategoriizaci nemovitosti a tím ke ztrátě dispozičního oprávnění Ministerstva financí došlo v období druhého čtvrtletí roku 2015. Dne 9.7.2014 po vzájemném projednání návrhu nájemní smlouvy a připomínek k němu schválila Rada žalovaného svým usnesením č. 828/14 zaslání žádosti Ministerstvu financí o souhlas s pronájmem nemovitosti žalobci. Dne 15.7.2014 bylo Ministerstvo financí požádáno žalovaným o souhlas s pronájmem nemovitosti žalobci. Dne 10.9.2014 Rada žalovaného schválila znění nájemní smlouvy pro účel jejího předložení Ministerstvu financí. Žalobce v žalobě dovozuje, že tímto dnem došlo mezi stranami ke konsensu ohledně podstatných náležitostí smluvního vztahu. Uzavření smlouvy ještě před komunálními volbami na podzim 2014 bránilo dispoziční právo Ministerstva financí k nemovitosti a nutnost schválení znění nájemní smlouvy ministerstvem. Dne 15.10.2014 Rada žalovaného svým usnesením č. 1167/2014 schválila text nájemní smlouvy za účelem jejího zaslání k odsouhlasení Ministerstvu financí ČR. Žalobce v žalobě dovozuje, že v tomto okamžiku byl dosažen úplný konsensus nad obsahem nájemní smlouvy mezi žalovanou a žalobcem, neboť Rada žalovaného schválila text smlouvy, s níž by mělo Ministerstvo financí

vyslovit souhlas. V případě dalších dodatečných změn v textu smlouvy by bylo nutné žádat o souhlas nový. Žalobce byl tedy v legitimním očekávání, že v okamžiku, kdy Ministerstvo financí ČR udělí potřebný souhlas s uzavřením nájemní smlouvy nebo jiným způsobem umožní městu disponovat s nemovitostí, dojde k uzavření nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným, a to ve znění schváleném dne 15.10.2014 Radou žalovaného. V termínu 10. až 11.10.2014 proběhly v České republice volby do zastupitelstev obcí. Ustavující schůze nového zastupitelstva žalovaného proběhla dne 24.11.2014. Po ustavující schůzi nově zvoleného zastupitelstva žalovaného pokračoval proces uzavírání nájemní smlouvy. Nová politická reprezentace pokračovala v tom, že zajišťovala součinnost Ministerstva financí a také Ministerstva zdravotnictví nutnou k uzavření smlouvy. Dne 3.12.2014 byla žalovaným odeslána žádost o vyjmutí majetku z kategorizace zdravotnických zařízení Ministerstvu zdravotnictví ČR. Tento krok byl nutný pro zajištění plných dispozičních práv města k pronajímané nemovitosti. Dne 29.1.2015 byla žalobci doručena prostřednictvím datové schránky zpráva žalovaného shrnující stávající stav ohledně řešené nájemní smlouvy s tím, že žalovaný stále čeká na vyjádření Ministerstva zdravotnictví ČR, zda souhlasí s dekategoriací nemovitosti a zároveň žalovaný vyjadřuje zájem znovu připomínkovat schválené znění smlouvy. Dne 17.2.2015 se zástupce žalobce zúčastnil jednání Rady žalovaného, kde bylo přislíbeno zaslání připomínek žalovaného k nájemní smlouvě v písemné formě ihned po jednání Rady. Žádné písemné připomínky k textu nájemní smlouvy však představitelé nové politické reprezentace žalobci nikdy nezaslali. Dne 25.3.2015 bylo starostou města Ing. Františkem Jiraským na zasedání zastupitelstva oznámeno, že se den před konáním zastupitelstva sešel se zástupci společnosti Fresenius Medical Care, kteří mají nově taktéž zájem o provozování dialyzačního střediska v nemovitosti žalovaného a v návaznosti na toto jednání Rada žalovaného dne 25.3.2015 na mimořádném zasedání schválila zveřejnění nového záměru na pronájem nemovitosti, aby měl i nový zájemce možnost podat svou nabídku. Uveřejněním nového záměru pronajímat nemovitost fakticky žalovaný jednání se žalobcem ukončil. Ukončení jednání se žalobcem žalovaný nikdy žádným právně relevantním způsobem neprovedl ani neodůvodnil. Žalobce v žalobě rozebírá způsob jednání žalovaného, a to podle zákona č. 128/2000 Sb. s tím, že v první fázi rozhodne příslušný orgán obce o přijetí záměru realizovat určitý dispoziční úkon, následně je přijatý záměr předepsaným způsobem zveřejněn a ve třetí fázi příslušný orgán obce rozhoduje o konkrétním majetkoprávním úkonu ve smyslu utvoření právní vůle právnické osoby - obce. V poslední fázi jménem obce starosta, příp. jiná pověřená osoba, tento majetkoprávní úkon uskuteční, tj. projeví utvořenou vůli obce navenek, uzavřením smlouvy nebo jednostranným právním jednáním. Záměr je specifickým aktem práva veřejného, který má svůj základ v právu veřejném, ale svými důsledky zasahuje do oblasti práva soukromého. Jeho obsahem je oznámení obce o úmyslu uskutečnit určitou dispozici s obecním majetkem a výzva adresovaná všem potenciálním zájemcům k podávání nabídek. Záměr nemá charakter aktu s obecnou závazností nebo alespoň aktu směřujícího proti skupině osob, neboť vyjadřuje záměr obce upravit, resp. založit, individuální právní vztah mezi ní a kupujícími. Účelem záměru je také umožnit zájemcům, aby se k záměru mohli vyjádřit a předložit své nabídky. Vyhlášení záměru má sice veřejnoprávní charakter, ale dispoziční úkony s obecním majetkem mají již povahu úkonů soukromoprávních. Vlastní realizace záměru se děje v obligatorním režimu občanského zákoníku. Pokud tedy strany mezi sebou vyjednávaly o realizaci uveřejněného záměru žalovaného a uzavření nájemní smlouvy na nemovitosti, je nutné na jejich jednání aplikovat ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Dle názoru žalobce se žalovaný dopustil protiprávního jednání, tj. jednání, které naplňuje skutkovou podstatu vymezenou v § 1729 odst. 1 občanského zákoníku, a to ukončení smluvního vyjednávání bez spravedlivého důvodu při důvodném očekávání druhé strany, že k uzavření smlouvy dojde, resp. že se z jejího pohledu uzavření této smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné. Strany se mezi sebou dohodly na obsahu smlouvy a v jejich chování byl zřejmý úmysl smlouvu uzavřít. Žalovaný po celou dobu vystupoval tak, že má

v úmyslu nájemní smlouvu uzavřít a je pouze otázkou vyjednávání, za jakých podmínek se tak stane. Všechny skutkové okolnosti svědčily tomu, že text smlouvy tak, jak byl schválen pro účely jeho předložení Ministerstvu financí dne 15.10.2014, strany považovaly za finální vyjádření vůle stran ohledně budoucího nájemního vztahu, když samotné uzavření smlouvy mělo být otázkou spíše formální. Poté, co Rada žalovaného dne 25.3.2015 rozhodla o zveřejnění nového záměru na pronájem nemovitosti, žalovaný formálně vyjednávání o smlouvě se žalobcem neukončil, avšak zveřejnění nového záměru lze považovat za faktické ukončení jednání se žalobcem. Ukončení jednání žalovaný žalobci nikdy nezdůvodnil. Žalobce je přesvědčen, že na straně žalovaného neexistoval spravedlivý důvod pro ukončení jednání o uzavření smlouvy a uveřejnění nového záměru. Pouhá snaha dát příležitost dalším zájemcům, aby mohli podat své nabídky, takovým racionálním a obhajitelným důvodem není, a to především za situace, kdy společnost Fresenius Medical Care měla možnost se přihlásit do nabídkového řízení vedeného na základě prvního řádně a v souladu se zákonem vyhlášeného záměru a na základě své vlastní vůle tak neučinila. Skutečnost, že starosta žalovaného se sešel s touto obchodní společností a druhý den bylo vyhlášeno nové nabídkové řízení, je okolností nestandardní. Vyhlášení nového záměru je velkou výhodou pro konkurenci žalobce, neboť v důsledku široké diskuse o podrobnostech smluvního vztahu v rámci kontraktačního procesu v Radě žalovaného i v zastupitelstvu má konkurence možnost se s těmito podrobnostmi seznámit a nastavit podle nich parametry vlastní nabídky. Žalobce v jednání žalovaného spatřuje bezdůvodné porušení vztahu důvěry v kontraktačním procesu, porušení dobrých mravů i zásah do ochrany dobré víry žalobce a naplnění znaků protiprávního jednání podle ustanovení § 1729 občanského zákoníku. Žalobce žalobou požaduje jednak vynaložené náklady, ale i to, co mu ušlo, protože neměl možnost uzavřít jinou obdobnou smlouvu. Žalobce vzniklou škodu nejprve vyčíslil na částku 20.391.000 Kč, která odpovídá po odečtení nákladů výši průměrného zisku, který se v daném odvětví na základě stejného nebo obdobného typu smlouvy v České republice zpravidla dosahuje. Dále žalobce uplatňuje jako náhradu škody reálně vynaložené náklady spojené s vypracováním studie využitelnosti společnosti MOLO ARCHITEKTI s.r.o., která vznikla v září 2014, ve výši 24.200 Kč. Dále žalobce uplatnil jako náhradu škody část personálních nákladů, když na projektu Dialyzační středisko ve Vysokém Mýtě strávili čas členové projektového týmu Mgr. Kateřina Plocová a Mgr. Milan Filípek. Žalobce považuje za účelné, aby soud postupoval ve smyslu ustanovení § 152 odst. 2 o.s.ř. a rozhodl nejprve o základu o věci, tedy oprávněnosti nároku žalobce na náhradu škody z titulu předšmluvní odpovědnosti, a teprve v případě, že bude tento nárok soudem posouzen jako oprávněný, rozhodl o jeho případné výši.

2. Žalovaný k žalobě uvedl, že nárok žalobce neuznává, a to ani zčásti. Žalovaný odmítl tvrzení žalobce, že zvolení postupu žalovaného spočívajícího v opětovném zveřejnění záměru bylo v rozporu se zákonem a způsobil žalobci nárok na náhradu škody. Jednání žalovaného bylo motivováno ospravedlnitelnými důvody a nelze jej označit za nepoctivé, protože vzhledem k okolnostem na straně žalobce nemohl být v důvodném očekávání, že k uzavření nájemní smlouvy skutečně dojde. Žalovaný učinil nesporným, že dne 26.3.2014 bylo usnesením Rady města Vysoké Mýto schváleno zveřejnění záměru na pronájem nemovitosti ve třetím nadzemním podlaží budovy čp. 167 v ul. Hradecká ve Vysokém Mýtě a v rámci lhůty pro podání nabídek na zveřejněný záměr se přihlásil žalobce jako jediný zájemce. Dne 16.4.2014 Rada města přijala usnesení, na základě kterého vzala na vědomí informaci, že žalobce nabídku podal a započal příslušná jednání. Žalobce navrhl městu smlouvu, která nebyla z hlediska obchodního vyvážená, a proto město požadovalo patřičné úpravy. Žalovaný byl v dispozici s předmětnou nemovitostí omezen a v tomto směru jednal s Ministerstvem financí ČR a následně po dalších jednáních s žalobcem Rada města usnesením č. 828/14 ze dne 9.7.2014 schválila zaslání žádosti Ministerstvu financí ČR o souhlas s pronájmem předmětné nemovitosti a dne 15.10.2014 Rada města usnesením č. 1167/14 schválila konkrétní text

nájemní smlouvy, který měl být Ministerstvu financí ČR zaslán k odsouhlasení, avšak součástí tohoto usnesení bylo i výslovné uvedení, že toto usnesení není rozhodnutím o schválení nájemní smlouvy dle § 102 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. I z tohoto aktu bylo nutné dovodit, že žalobce ve své právní pozici nedospěl tak daleko, aby tuto situaci bylo možné označit za shodu na podstatných náležitostech smlouvy. Po volbách v říjnu 2014 jednání o uzavření nájemní smlouvy s žalobcem pokračovala. K uzavření nájemní smlouvy nedocházelo, nebylo přijato usnesení Rady, kterým by schválila uzavření smlouvy. Z důvodu předložení jiné nabídky třetím subjektem došlo na základě usnesení Rady města č. 358/15 ze dne 25.3.2015 ke zveřejnění nového záměru. Žalovaný uvedl, že usnesení, ze kterého by vyplývalo, že by Rada města schválila uzavření předmětné nájemní smlouvy s žalobcem, nikdy nebylo přijato. Nebyla tedy vytvořena vůle města, navíc nebylo v daném případě možné vyloučit, že Ministerstvo financí k zaslání žádosti zaujme negativní stanovisko. Schvalující usnesení příslušného orgánu obce lze vnímat jako materiálně právní podmínku právního jednání obce. Znamená to tedy, že uzavření nájemní smlouvy musí předcházet výslovný souhlas Rady obce alespoň se zásadními body daného právního jednání. Za situace, kdy Rada města schválila text smlouvy, s níž mělo Ministerstvo financí ČR na základě dispozičního práva vyslovit souhlas, a výslovně zdůraznila, že se nejedná o rozhodnutí o schválení nájemní smlouvy, nelze vyvozovat, že samotné schválení uzavření smlouvy se žalobcem byla pouze formalita. Žalovaný nesouhlasí ani s tím, že vyjednávání o uzavření nájemní smlouvy bylo ze strany města ukončeno bezdůvodně, bez varování či vysvětlení. Stejně tak nelze zpochybnit právo města opětovně přijmout a zveřejnit záměr. Pro město je důležitou otázkou, jak dlouhá doba může mezi sejmutím záměru z úřední desky a následným rozhodnutím příslušného orgánu města o uzavření smlouvy uplynout. Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra ve svých metodických materiálech za zobecněně přijatelnou dobu mezi sejmutím záměru a rozhodnutím považuje dobu maximálně šest měsíců. V konkrétní situaci, kdy od sejmutí záměru z úřední desky (záměru zveřejněného na základě usnesení Rady města ze dne 26.3.2014) a následným novým zveřejněním záměru ze dne 25.3.2015, uplynulo zhruba jedenáct měsíců, bylo zveřejnění nového záměru jednáním směřujícím k zamezení pochybností o platnosti příp. uzavření nájemní smlouvy se žalobcem, ale dále také jednáním mířícím k vytvoření prostoru pro případné jiné zájemce podat odpovídající nabídku. Takový postup byl z hlediska naplnění zákonného požadavku na hospodárné a účelné nakládání s obecním majetkem žádoucí a legitimní. Postup spočívající v opakování zveřejnění záměru má své opodstatnění z hlediska možné nové výhodné nabídky od dalšího zájemce. Ani ostatním uchazečům tak nic nebrání v tom, aby na nastalou situaci reagovali, své nabídky přizpůsobili a znovu je městu předložili. Tato situace nastala a žalobce podal nabídku novou. K namítané dobré víře žalobce, že k uzavření nájemní smlouvy následně skutečně dojde, žalovaný uvedl, že žalobce v dobré víře být nemohl, protože zákonem stanovené podmínky (souhlas Rady města) pro předmětný majetkoprávní úkon, tedy uzavření nájemní smlouvy, ze strany města prokazatelně splněny nebyly. Do okamžiku, než je právní jednání schváleno příslušným orgánem města, nelze mít za to, že uzavření smlouvy se jeví jako vysoce pravděpodobné, jak požaduje pro vznik předmluvní odpovědnosti občanský zákoník. Souhlas příslušného orgánu města je pro uzavření smlouvy nutností a není možné předjímat, jakým způsobem Rada města jako příslušný kolektivní orgán nakonec rozhodne. K uzavření nájemní smlouvy je v souladu s ustanovením § 101 odst. 2 zákona o obcích třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů Rady. Žalovaný proto navrhl zamítnutí žaloby.

3. Soud vzal za prokázané tyto skutečnosti:
4. Ze shodných vyjádření obou účastníků ve spojení s listinami soudu předloženými, a to s usneseními Rady města Vysokého Mýta, soud zjistil, že usnesením č. 321/14 Rada Města Vysokého Mýta schválila zveřejnění záměru pro nájem nebytových prostor ve třetím

nadzemním podlaží v budově čp. 167 stojící na pozemku p. č. 1985/3 v k. ú. Vysoké Mýto, v ul. Hradecká, dle předloženého zákresu, v souladu s uveřejněným záměrem podal žalobce jako jediný zájemce nabídku na pronájem nemovitosti, a to za účelem provozování dialyzačního střediska a nefrologické ambulance. Usnesením Rady Města Vysokého Mýta č. 423/14 Rada Města Vysokého Mýta vzala na vědomí informaci o projednání záměru pronajmout uvedené prostory společnosti žalobce. Mezi stranami je nesporné (§ 120 odst. 3 o.s.ř.), že v období od dubna do října 2014 probíhala intenzivní jednání o obsahu nájemní smlouvy, a když vyšlo najevo, že je město omezeno v dispozičních právech k budově, Rada Města Vysokého Mýta usnesením č. 828/14 schválila žádost Ministerstvu financí o souhlas s pronájmem nebytových prostor společnosti žalobce za účelem provozování zdravotnického zařízení. Tento souhlas byl vyžádán dne 15.7.2014. Usnesením Rady Města Vysokého Mýta č. 1167/14 ze dne 15.10.2014 byl schválen text smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání se společností žalobce dle usnesení Rady města č. 1042/14, který bude zaslán Ministerstvu financí ve věci žádosti Města Vysokého Mýta o schválení pronájmu. Schválený text smlouvy je přílohou tohoto usnesení. Toto usnesení však není rozhodnutím o schválení nájemní smlouvy dle § 102 zákona č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů. Dne 10. až 11.10.2014 proběhly volby do zastupitelstev a dne 24.11.2014 proběhla ustavující schůze nového zastupitelstva ve Vysokém Mýtě. Dne 3.12.2014 zaslal žalovaný Ministerstvu zdravotnictví ČR žádost o vyjmutí majetku z kategorizace zdravotnických zařízení. Ministerstvo zdravotnictví rozhodnutím ze dne 15.4.2015 zrušilo na majetek zdravotnického zařízení Hradecká čp. 167, Vysoké Mýto, kategorii B stanovenou rozhodnutím ministryně zdravotnictví o kategorizaci zdravotnických zařízení pro potřeby privatizace, tzn., že nemovité věci nacházející se na této adrese jsou tímto rozhodnutím vyjmuty z kategorizace zdravotnických zařízení. Usnesením Rady Města Vysoké Mýto č. 358/15 ze dne 25.3.2015 Rada města vyhlásila výběrové řízení na pronájem nebytových prostor v objektu Hradecká 167, Vysoké Mýto, s tam uvedenými základními podmínkami.

5. Z usnesení Rady města Vysokého Mýta č. 921/15 ze dne 21.7.2015 soud zjistil, že Rada města rozhodla na základě vyhodnocení výběrového řízení na pronájem prostor v objektu Hradecká 167, Vysoké Mýto, pro provozování dialyzačního pracoviště tak, že nejvýhodnější nabídku předložila společnost Fresenius Medical Care - DS, s.r.o. Z usnesení Rady města Vysokého Mýta č. 552/16 ze dne 11.5.2016 soud zjistil, že Rada města schválila uzavření nájemní smlouvy se shora uvedenou společností dle předloženého návrhu a schválila také uzavření dalších smluv (smlouvy o spolupráci s touto společností, smlouvy o poskytování služeb v souvislosti s nájmem). Z dopisu datovaného dnem 24.7.2015 soud zjistil, že žalovaný žalobci sdělil, že Rada města dne 21.7.2015 usnesením č. 921/15 rozhodla tak, že nejvýhodnější nabídku předložila společnost Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.
6. Ze svědecké výpovědi Mgr. Milana Filípka, manažera právní a personální sekce žalobce, soud zjistil, že on sám osobně se účastnil jednání se zástupci města a s představiteli Rady a byl přítomen na dvou zastupitelstvech. Za město jednal zejm. se starostou panem Souškem, s právníkem Poláčkem a členem Rady Jiraským. V březnu 2014 žalovaný vypsál záměr na pronájem a žalobce podal nabídku na zřízení dialyzačního střediska. Přislíbil investici přibližně 20.000.000 Kč s tím, že skutečná výše nákladů by se zjistila po rekonstrukci. Žalobce nabízel nájem na dobu dvaceti pěti let. První návrh nájemní smlouvy byl učiněn v dubnu 2014 ze strany žalobce, následně bylo jednáno a Rada žalovaného na dvou jednáních znění nájemní smlouvy odsouhlasila, a to dne 10.9.2014 a dne 15.10.2014. První návrh smlouvy doznal značných změn. Svědek uvedl, že ke dni 10.9.2014 bylo dosaženo plného konsensu. V červnu 2014 došlo ke zjištění, že k uzavření smlouvy je třeba souhlas Ministerstva financí. Dle svědka došlo k dohodě o tom, že nejprve se bude finalizovat obsah smlouvy a poté bude požádáno Ministerstvo financí o souhlas. Dne 15.10.2014 dle svědka již chyběl pouze souhlas

Ministerstva financí (výpověď svědka je v tomto směru v rozporu s dále zjištěnými skutečnostmi vyplývajícími z korespondence mezi zástupci žalobce a žalovaným) a Rada města schválila smlouvu za účelem předložení smlouvy tomuto orgánu. Nakonec však došlo k dekategorizaci a souhlas ministerstva nebyl zapotřebí. Po volbách v říjnu 2014 vedla jednání nová Rada žalovaného. Jediný požadavek na změnu dosud projednaného znění smlouvy se týkal změkčení postojů žalobce k § 2000 občanského zákoníku. V březnu 2015 se svědek, paní Plocová a pan Luža se účastnili jednání zastupitelstva. Bylo jim oznámeno, že den předtím se starosta sešel se zástupci společnosti Fresenius a že s žalobcem pokračovat nebude, neboť Rada rozhodla o vypsání nového výběrového řízení. Žalobce se přihlásil do nového výběrového řízení, žalovaný s žalobcem jednal, a to v tom směru, jakým způsobem je žalobce ochoten smlouvu vylepšit. Co se týká aplikace § 2000 občanského zákoníku, žalobce chtěl jeho použití vyloučit, aby ochránil svou investici. Žalovaný žádal, aby se aplikace tohoto ustanovení nevyklučovala. Proto žalobce navrhl kompromis, a to plnou aplikaci první části tohoto ustanovení a druhá část by se po dobu patnácti let neaplikovala. Plná aplikace by byla po dobu dalších deseti let. Dle svědka na žádném jednání nepadl požadavek žalovaného na zvýšení nájmu. Svědek uvedl, že při jednáních se žalobce snažil na požadavky města reflektovat. To vyplývá i z textu smlouvy, ve kterém červený text značí změny oproti původnímu návrhu. Žalobce však nevyšel žalovanému vstříc ve všem, sporná byla aplikace § 2000 občanského zákoníku.

7. Ze svědecké výpovědi Mgr. Kateřiny Plocové soud zjistil, že jako právnička pracuje pro žalobce a v období od března 2014 do března 2015 se osobně zúčastnila několika jednání se žalovaným. Některá jednání probíhala telefonicky nebo emailem. Sešla se také se starostou nebo se zástupcem žalovaného nebo s Ing. Zimou. Dvakrát byla na zastupitelstvu. V době od záměru v roce 2014 do září 2014 probíhala intenzivní jednání. Návrh smlouvy byl schválen Radou a podle svědkyně neexistoval žádný otevřený bod, pouze se očekávalo, zda dojde ke schválení nebo neschválení smlouvy Ministerstvem financí. Potom by došlo k úpravám smlouvy, které by vycházely z požadavků tohoto orgánu. V lednu 2015 žalobce obdržel podnět, který požadoval otevřít připomínkování obsahu smlouvy. V únoru na zastupitelstvu byly vyhrocené emoce, všem nebylo jasné, co by zřízení dialýzy pro město znamenalo. Padaly poznámky o nedůvodnosti smlouvy. Proto dne 17.3.2015 žalobce uspořádal workshop, což bylo seznámení Rady a zastupitelů s projektem. Starosta sdělil, že pracuje na připomínkách ke smlouvě a zmiňoval se o smluvní pokutě, náhradě škody a o ustanovení § 2000. Také na zastupitelstvu dne 25.3.2015 chtěli zástupci žalobce vysvětlit parametry smlouvy, ale byla jim sdělena informace, že se starosta sešel se zástupci firmy Fresenius a že bylo vyhlášeno nové výběrové řízení. Žalobce počítal s tím, že znění smlouvy tak, jak bylo schváleno Radou, se bude podepisovat, příp. že dojde jen k drobným úpravám. Dne 23.10.2014 svědkyně odeslala dopis, kterým by bylo doplněno usnesení Rady města o doložku, že nájemní smlouva byla schválena, a to proto, že žalobce chtěl mít smlouvu schválenou vzhledem ke změně politické reprezentace a chtěl předejít sporům. Žalobce byl ještě ochoten k drobným úpravám smlouvy.
8. Z výpovědi Ing. Miloslava Souška, starosty Města Vysokého Mýta od roku 2010 do roku 2014, soud zjistil, že první jednání žalovaného s firmou žalobce probíhala již v roce 2011. Žalovaný byl a je vlastníkem budov nemocnice, část byla ve zdevastovaném stavu a prázdná a již dříve oslovila firmu žalobce nemocnice a jednalo se o možnosti zřídit dialýzu. Existoval i předběžný projekt a zájem společnosti žalobce tento projekt zrealizovat. V letech 2013 až 2014 se tedy jednalo o přípravě nájmu. Právní oddělení žalovaného nenavrhl znění smlouvy, proto smlouvu vyhotovil žalobce. Sporné body se odstraňovaly postupně. Nakonec zůstaly dva sporné body, které se týkaly toho, že žalobce požadoval, aby smlouva po dobu patnácti let zůstala nevypověditelná, a to z důvodu vložených investic a dále sankce. Nájem nakonec vyřešen nebyl, protože starosta přišel s nabídkou jiné firmy. Dle slyšeného starosty města na

znění smlouvy byla všeobecná shoda, byl odsouhlasen text smlouvy pro účely vyžádaných souhlasů od příslušných orgánů. Byl vznesen požadavek ze strany žalobce na podmíněné schválení smlouvy. To však bylo z důvodu dekategorizace odloženo. Ke dekategorizaci došlo až v roce 2015. Žalobce měl slyšení na zastupitelstvu, zde byly vzneseny připomínky ze strany žalovaného, které se týkaly patnácti let trvání nájmu a sankcí. Ministerstvo zdravotnictví vydalo stanovisko, že smlouva by měla být odsouhlasena až po dekategorizaci. Na jaře 2015 probíhala jednání mezi vedením města a žalobcem a výsledkem bylo, že spolupráce nebude uzavřena. Podle svědka by smlouva tak, jak byla projednána, byla pro město příležitostí. Jednalo se o nabídku exkluzivně dobrou, když smlouva definovala spolupráci mezi městem a firmou a na základě obvyklého nájmeného měla firma odbydlet své investice.

9. Z výpovědi Ing. Františka Jiraského, starosty žalovaného, soud zjistil, že již v předchozích dvou volebních obdobích působil jako místostarosta města, tedy od roku 2006. Již v době, kdy Rada města rozhodla o zveřejnění záměru pronajmout předmětné nemovitosti, bylo zřejmé, že zájem o provozování dialýzy má právě firma žalobce. Na základě zveřejněného záměru se přihlásila firma žalobce, žalobce žalovanému předložil nájemní smlouvu, která byla připomínkována oddělením právním. Znění nájemní smlouvy se poprvé objevilo na Radě města v září 2014, když radní byli v průběhu doby o konkrétních jednáních informováni, ať už Ing. Františkem Jiraským nebo předchozím starostou, o konkrétním obsahu smlouvy však až do té doby nevěděli. Do textu nájemní smlouvy zasahovalo více odborů, a to odbor finanční, daňový poradce, odbor rozvoje města i oddělení majetkové. V době, kdy byl text nájemní smlouvy předložen Radě města, byl následně společností žalobce zpochybněn, a přišly i další návrhy na změny. Text smlouvy byl neustále živý. Diskutovalo se o použití § 2000 a sjednávaných sankcích. K určitým dohodám s žalobcem došlo, k dohodě o § 2000 nedošlo nikdy. Pro Město to bylo zásadní. Město vycházelo z toho, že by § 2000 měl být použitelný a žalobce chtěl použití tohoto paragrafu vyloučit po dobu patnácti let (původně úplně). Pan Poláček upozorňoval na velké riziko. V Radě města byly různé osobnosti, některé se nevyjadřovaly k textu nájemní smlouvy vůbec, výhrady měl Ing. Jiraský a MUDr. Šafrová. Když bylo hlasováno, bylo to o textu, který měl být zaslán na Ministerstvo financí k odsouhlasení nájmu. Na zasedání Rady dne 15.10.2014, už po volbách, bylo dojednáno, že se bude dále jednat o podrobnostech smlouvy. Bylo dojednáno, že v té době dohodnutý text smlouvy bude odeslán na Ministerstvo financí, aby došlo k odblokování podmínek ze strany tohoto ministerstva. Všichni věděli, že neodsouhlasují text smlouvy jako takový. Žalobce chtěl, aby text smlouvy byl odsouhlasen a také starosta chtěl, aby došlo k podmíněnému schválení smlouvy, ale Rada města se na tom neshodla. O výsledku jednání Rady informoval žalobce Libor Poláček. Z jednání Rady města bylo zřejmé, že text smlouvy není konečný. Ministerstvo financí se vyslovilo tak, že jsou zde rizika této transakce a že je třeba se obrátit na Ministerstvo zdravotnictví. To se vyjádřilo na jaře 2015. Od října 2014 do jara 2015 bylo jednáno se žalobcem, ale nikdo ze svých pozic nechtěl ustoupit. Radu města navštívili i zástupci žalobce se svou prezentací s tím, že by měli radní smlouvu schválit bez dalších změn v dohledné době. Do ustavujícího zastupitelstva nesouhlas se smlouvou vyjadřoval slyšený starosta Ing. František Jiraský a MUDr. Šafrová, kteří mluvili i o tom, jestli je cena nájmu obvyklá. Rada města, která je sedmičlenná, nikdy nebyla pro schválení smlouvy. Nikdy se o schválení smlouvy nehlasovalo. Nikdo nikdy schválení smlouvy nenavrh, ani v říjnu 2014 původní starosta. Libor Poláček při tomto jednání Rady města uvedl, že každý může tento návrh vznést. Po volbách v listopadu 2014 se každý začal věnovat svým agendám. V Radě byli tři staří radní a čtyři noví, kteří měli opatrný přístup. Chtěli dostatek informací a mluvili o tom, že nájemní smlouva s žalobcem není ke schválení. Jednalo se s panem Lužou nebo panem Filípkem o tom, že se bude o znění smlouvy dále diskutovat, a Liboru Poláčkovi bylo uloženo, ať udělá revizi této smlouvy. V rámci koaličních schůzek se znění nájemní smlouvy s žalobcem řešilo a řešilo se také, jestli je smlouva pro město výhodná. Žalovaný žádal po

nemocnicích, aby žalovanému byla sdělena výše nájemného hrazeného žalobcem proto, aby byla zjištěna obvyklá cena. Konkrétně Orlickoustecká nemocnice odmítla sdělení těchto informací s odkazem na to, že žalobce nedal ke sdělení těchto informací souhlas. Po prezentaci v Radě navštívili zástupci žalobce také zasedání zastupitelstva dne 25.2.2015. Vystoupil zde ředitel nemocnice, pan Soušek jako zastupitel, který navrhl, že by zastupitelstvo mělo nařídít Radě města schválení smlouvy. Zastupitelé byli tímto bodem programu překvapeni a odmítli o tom jednat. Žádné usnesení nebylo schváleno. Následovala prezentace pro zastupitele ve Vysokomýtské nemocnici, kde zástupce žalobce přednesli a vysvětlili svůj záměr. Zřejmě následkem diskuse i ve veřejných sdělovacích prostředcích o tom, že město blokuje projekt dialýzy v nemocnici, se ozval generální ředitel firmy Fresenius telefonicky a vysvětlil, že tato firma funguje na trhu stejně jako firma žalobce. Pro případ, že by bylo vypsáno výběrové řízení, Ing. Jiraskému sdělil, že podají nabídku. Při osobním setkání seznámil starostu s tím, jaké postavení na trhu má tato společnost a bavili se i o výši nájemného, z čehož vyplynulo, že by nabídli vyšší nájemné, než nabízel žalobce. Před zastupitelstvem dne 25.3.2015 se konalo jednání Rady města. Starosta radní seznámil s tímto jednáním se zástupcem firmy Fresenius a byl doporučen postup vypsání nové výběrové řízení. Rada města končila ve 13 hodin a v 16 hodin se konalo zastupitelstvo. Na zastupitelstvo se opět dostavila firma žalobce a tam je starosta o této situaci informoval. Nesouhlas s navrhovanou smlouvou o nájmu se neprojevil při hlasování, protože o smlouvě se nikdy nehlasovalo. Pokud se hlasovalo o zaslání žádosti na Ministerstvo financí, byli radní ujištěni, že se nejedná o hlasování o smlouvě. Od dubna 2014 do října 2014 doznala smlouva radikální změny a zůstávalo pouze několik sporných bodů. Až do jara 2015 se stále o textu smlouvy jednalo. Zástupci žalobce věděli, že v září ani v říjnu 2014 Rada neschválila znění nájemní smlouvy a sami na to reagovali tak, že navrhovali, aby Rada města vydala usnesení, kde by výslovně bylo uvedeno, že toto usnesení je schválením nájemní smlouvy. Vníмали tedy, že ke schválení smlouvy nedošlo. Po vypsání druhého záměru byl informován jak žalobce, tak firma Fresenius a obě firmy podaly své nabídky.

10. Ze svědecké výpovědi Mgr. Heleny Mandíkové, členky Rady města Vysokého Mýta, soud zjistil, že když nastoupila jako radní, vedoucí právního oddělení radním předložil, že by firma žalobce měla zájem pronajmout si prostory v nemocnici, že s touto firmou jednal pan Soušek, a radní se s touto nabídkou chtěli seznámit. Prezentace firmy žalobce působila na svědkyni „strašným dojmem“. Zástupci žalobce představili, co je pro ně nepředstavitelné a neakceptovatelné. Tlačili radní k uzavření předjednané smlouvy s tím, že jinak s nimi nemohou jednat. S nájemní smlouvou se radní seznamovali, svědkyně si nechala smlouvu posoudit ve svém hnutí, s radními bylo diskutováno a názory byly negativní. Vycházeli z toho, že smlouva je pro město nevýhodná a že je potřeba ji předělat nebo upravit právním oddělením. Svědkyně nesouhlasila zejm. s výší nájmu. Sporné byly podmínky spoluúčasti města. Aby měli radní nějaké srovnání, navrhli vyhlášení nového výběrového řízení. K tomu se přihlásila i firma Fresenius. Obě nabídky dostali radní k dispozici. Porovnávali je. Na tom, aby bylo vypsáno nové výběrové řízení, se shodla většina radních. V době, kdy radní hlasovali o novém záměru, svědkyně neměla žádné údaje o tom, co by mohla firma Fresenius nabídnout. Měla pouze informaci o tom, že nabízí podobné služby jako žalobce. Nový záměr byl upřesněn v tom smyslu, že se výslovně mělo jednat o dialýzu, aby se posílila nemocniční péče za patřičný nájem.
11. Ze svědecké výpovědi Jiřího Kovaříka soud zjistil, že je radním města Vysokého Mýta, a to třetí volební období (jedná se o přerušené funkční období, nyní je radním dvě volební období za sebou). Jako radní se účastnil jednání v říjnu 2014, když se projednával text nájemní smlouvy s žalobcem, ale pouze pro účely Ministerstva financí. Někteří radní měli strach o zneužití tohoto rozhodnutí, a proto bylo v textu usnesení zdůrazněno, že je to právě jenom

pro tyto účely. O obsahu smlouvy se stále vyjednávalo, a to až do voleb v říjnu 2014. Potom se zasedalo až koncem listopadu nebo v prosinci. V únoru 2015 se v Radě města objevili zástupci žalobce, a jednali v tom smyslu, že to už je jejich konečná verze, že už neustoupí ani o píď ze svých požadavků. Poté se objevili na jednání zastupitelstva. O tom, že by se měla schvalovat smlouva, se nejednalo. Takový návrh vůbec nepadl. Text smlouvy se dopracovával, byly nové požadavky z obou stran. Problémem byl § 2000, který byl nepřijatelný pro žalobce ještě v roce 2015. V březnu 2015 vyšly články, ke kterým se přidal ředitel nemocnice, a následně se objevila konkurenční firma s návrhem, že má zájem o stejné prostory. Radní o tom informoval starosta na jednání s tím, že s touto firmou jednal a že by byla možnost projednání. Radní nevěděli, jestli nabídka nájmu ze strany je přiměřená a tedy přijatelná, a proto byl vypsan nový záměr. Ještě předtím v únoru 2015 byl zadán rozbor připravované smlouvy firmě KVB, a ta doporučila, že by mělo být jednáno s dalšími partnery. Svědek neví, jestli to, že by mělo být jednáno i s někým jiným, bylo dáno na vědomí žalobci. Na otázku, s jakým textem smlouvy osobně nesouhlasil, svědek odpověděl, že s aplikací § 2000 tak, jak bylo obsaženo ve smlouvě, a byly hodnoceny vysoké sankce. To bylo pro radní podstatné. O smlouvě o nájmu nebylo hlasováno, jednalo se o jednotlivých bodech. Svědkovi je známo, že k jednáním o dialýze docházelo již začátkem března 2014, ale moc informací od starosty radní nedostávali. Jiná nabídka nebyla. Z radních se tomu intenzivněji věnovala MUDr. Šafrová, která všechno chtěla vědět hloubkově. Byla spousta nevyjasněných věcí a celý proces byl narušen volbami. Po volbách se k diskusi dostali až v roce 2015. Při jednání Rady města, při kterém došlo k vypsání druhého výběrového řízení, probíhala diskuse o tom, že jsou nejasnosti, že to trvá a že by bylo dobře vědět cenu, jak se pohybuje. Radní věděli, že existují i jiné firmy a že když vypíšou nové výběrové řízení, že přijde další nabídka. Bylo zvažováno, že tato nabídka může být lepší, ale uvažovalo se i tak, že lepší nabídka může být od žalobce a tak by bylo potvrzeno, že jdou radní dobrou cestou. Po vypsání nového záměru i žalobce nabídl na nájmem více, když zvedl nájmem z 250.000,-Kč na 430.000,-Kč. Výhodnost nabídek nebyla jednoznačná, a proto si radní nechali zpracovat rozbor od advokátní kanceláře. Rozhodlo se v hlasování, svědek se přiklonil k firmě Fresenius. Převážily věci finanční.

12. Ze svědecké výpovědi JUDr. Libora Poláčka soud zjistil, že pracuje jako právník městského úřadu od roku 1991. Začátkem března 2014 mu starosta Soušek udělil za úkol vypsání záměru na poskytování zdravotních služeb, se kterým šel do Rady města. Zveřejněny byly dva záměry, a to jednak výmuru prostor z výpůjčky a záměr pronajmout prostory nemocnice pro účely zdravotních služeb, které odsouhlasila Rada města. Nato město obdrželo návrh smlouvy od žalobce, který byl jednostranně výhodný pro žalobce. Starosta města však chtěl smlouvu v každém případě uzavřít. Následovalo období jednání, výměny smluv a rozboru od společnosti KVB, vyměňovaly se různé verze. Protože majetek nemocnice byl převeden na město bezúplatně, ale s podmínkami, bylo třeba žádat o souhlas Ministerstva financí. Rada města proto požádala Ministerstvo financí o souhlas, ovšem v té době radní smlouvu k dispozici neměli. Následně na základě žádosti starosty svědek přinesl na Radu města smlouvu ke schválení, ovšem schválen byl pouze text pro účely Ministerstva financí. V usnesení bylo doplněno, že se nejedná o schválení smlouvy. Po volbách, kdy byl ještě ve funkci starosta Soušek koncem října 2014, podal žalobce žádost o schválení smlouvy, neboť pochopil, že podání žádosti Ministerstvu financí nebylo schválením smlouvy. Svědek navrhl radním odklad projednání do rozhodnutí Ministerstva financí, ale to nebylo přijato a nikdo z přítomných nenavrhl schválení smlouvy jako takové. V prosinci nebo lednu 2015 radní požadovali informaci o jednání s žalobcem a bylo jim sděleno, že jednání skončilo textem, který nebyl odsouhlasen. Byla zadána analýza textu společnosti KVB pro účely radních. Z ní bylo zřejmé, že není zjištěno, zda je nájmem cenou obvyklou. Radní nevěděli, jestli by bylo možné pronajmout prostory za více peněz, neměli s čím srovnávat. V té době začaly nátlakové akce ze strany žalobce, když se objevili na Radě města, kde promítli radním čtyři slidy, kde

bylo, s čím souhlasí, s čím nesouhlasí, a o dalším že se nebudou bavit. Bez ohlášení se objevili na jednání zastupitelstva s ředitelem nemocnice a žádali po zastupitelstvu, aby si vzalo pravomoc a rozhodlo o schválení smlouvy. Dne 25.3.2015 Rada města vyhlásila výběrové řízení poté, co obdrželi informaci, že je možná i jiná nabídka. Byly zadány základní parametry a bylo rozhodnuto, že se tato informace pošle jak žalobci, tak firmě Fresenius. Obě firmy podaly nabídku, která byla zaslána k analýze společnosti KVB, která učinila závěr, že město má jednat ve svém nejlepším zájmu. Byly posuzovány všechny stránky, základní oblastí byla cena, kdy firma Fresenius nabídka výrazně vyšší cenu a nabídla výběrové řízení dle zákona o veřejných zakázkách. I tato nabídka byla zaslána k vyjádření straně žalobce, resp. žalobce byl dotázán, zda je ochoten dát více, na což odpověděl, že zvýšený nájem neposkytne a ani výběrové řízení dle veřejných zakázek konat nebude. Rada města rozhodla o tom, že vstoupí do smluvního vztahu s firmou Fresenius. Precizovala se jednotlivá ustanovení smlouvy i prostory, kterých se bude týkat, a protože nebyly totožné s vyhlášeným druhým záměrem, byl vyhlášen třetí záměr na přesné prostory. Když starosta Jiraský svědkovi sdělil, že jej kontaktoval Fresenius, žádné parametry z případné smlouvy či nabídky svědkovi nesdělil. Po soutěži Rada města jednala s oběma zájemci. Ptala se jich, jestli, když jeden nabídl vyšší nájemné, druhý z nich neupraví svou nabídku. Ani třetí záměr nevyloučil žalobce. Pro zjištění obvyklého nájemného kromě vypsané soutěže vyvíjel žalovaný i jiné aktivity, učinil dotaz na Orlickoústeckou nemocnici, ve které žalobce provozuje dialýzu, která byla požádána o zaslání smlouvy, ale byla poskytnuta informace, že smlouva zaslána nebude, protože žalobce nedal souhlas. Ohledně aplikace § 2000 žalobce neustoupil ze svého stanoviska a i v nové nabídce po vyhlášeném druhém záměru aplikaci § 2000 vylučuje. Byla tam jen časová modifikace. Fresenius nemá ve svém návrhu nic o ustanovení § 2000.

13. Z dopisu Ministerstva financí ze dne 30.7.2014 adresovaného žalovanému soud zjistil, že Ministerstvo financí za podmínky, že nedojde k narušení poskytování zdravotní péče v budově čp. 167 v obci Vysoké Mýto, nemá námítky, aby Město Vysoké Mýto část nebytových prostor v předmětné budově pronajalo společnosti B. Braun Avitum s.r.o. za účelem provozování nestátního zdravotnického zařízení - dialyzačního střediska a nefrologické ambulance. Návrh nájemní smlouvy nebyl Ministerstvu financí předložen, a proto na základě skutečností uvedených v žádosti, a to výše ročního nájemného 250.000 Kč s tím, že část by byla započítána oproti technickému zhodnocení budovy, předpokládaná doba nájmu dvacet pět let a odhadované náklady na technické zhodnocení budovy ve výši 20.000.000 Kč, které ponese nájemce, Ministerstvo financí konstatuje, že Město Vysoké Mýto jako pronajímatel by mělo postupovat jako řádný hospodář ve smyslu, zda je tak nákladné technické zhodnocení budovy nezbytné, a to ve vazbě na rozpočet města, neboť po ukončení smlouvy o nájmu zůstane k řešení finanční vypořádání za technické zhodnocení. Ministerstvo financí tedy město žádá o doplnění žádosti a zaslání návrhu předmětné nájemní smlouvy, kterou žalovaný hodlá s žalobcem uzavřít.
14. Z emailové zprávy ze dne 16.2.2015 soud zjistil, že na základě žádosti žalovaného o poskytnutí kopie smlouvy o užívání prostor v Orlickoústecké nemocnici společností žalobce pro účely provozu dialyzačního střediska Orlickoústecká nemocnice sděluje, že nemůže vyhovět této žádosti s ohledem na vyslovení nesouhlasu společností žalobce.
15. Z korespondence mezi účastníky soud zjistil, že celou dobu jednání mezi nimi nedošlo k úplné shodě na textu nájemní smlouvy, např. z emailu ze dne 16.9.2014 adresovaného od Libora Poláčka Kateřině Plocové soud zjistil, že v Radě města dne 3.9.2014 byl projednáván text smlouvy, který byl paní Plocové a Mgr. Filípkovi odeslán dne 29.8.2014. K tomuto textu Mgr. Filípek v prezentaci na Radě přednesl čtyři sporné body - dva byly vyřešeny ústní dohodou na místě, u jednoho bodu Mgr. Filípek sdělil, že na něm dále netrvá a poslední čtvrtý bod byl

odstavec o vyloučení § 2000 občanského zákoníku. Tento bod toho dne nebyl vyřešen. Přítomní měli za to, že existuje již jeden sporný bod, a to odstavec o vyloučení aplikace § 2000 občanského zákoníku. V den konání Rady města dne 10.9.2014 byl Liboru Poláčkovi zaslán text, který obsahoval další změny oproti dohodě ze dne 3.9.2014. Členové Rady města o nich nebyli zástupci žalobce informováni. Z e-mailu ze dne 15.9.2014 od Kateřiny Plocové adresované Liboru Poláčkovi soud zjistil, že jej kontaktuje ohledně znění návrhu nájemní smlouvy schváleného dne 10.9. Radou města Vysoké Mýto. V několika bodech schválené znění neodpovídá návrhu upraveného Mgr. Filípkem. Na dalších dvou uvedených bodech „je žalobce nucen trvat“. Pokud by nebylo možné dva uvedené zásadní body, které byly zapracovány do textu smlouvy, projednat a schválit na Radě, potom bude potřeba komunikovat, tyto dva body vůči Ministerstvu financí zvlášť. Z dopisu datovaného dnem 30.9.2014 žalobce adresovaného tehdejšímu starostovi žalovaného soud zjistil, že ve znění schváleném Radou dne 10.9.2014 k zaslání na Ministerstvo financí provedli změny, které jsou tam vyjmenovány. Jedna se opět týká vyloučení aplikace § 2000 občanského zákoníku. Dopisem datovaným dne 23.10.2014 i dne 14.11.2014 žalobce žádá o předložení Radě města Vysoké Mýto ke schválení návrh na uzavření nájemní smlouvy mezi žalovaným a žalobcem ve znění schváleném usnesením Rady města Vysoké Mýto č. 1167/2014 dne 15.10.2014. Žádají, aby Rada města uzavřela smlouvu o nájem prostor sloužících k podnikání se společností žalobce ve znění schváleném usnesením Rady města č. 1167/14 s tím, že smlouva smí být uzavřena až v okamžiku, kdy bude Město Vysoké Mýto disponovat právem nakládat s pronajímanými prostory bez souhlasu Ministerstva financí ČR nebo Ministerstvo financí ČR udělí žalovanému souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy s tím, že usnesení Rady je rozhodnutím o schválení nájemní smlouvy podle zákona o obcích. Z textu datovaného dnem 27.2.2015 od Josefa Luži Miloslavu Souškovi a Liboru Poláčkovi Josef Luža jako zástupce žalobce sděluje, že společnost žalobce trvá na nájemním vztahu, který by měl vycházet ze zpracovaného návrhu smlouvy a schváleného textu dne 15.10.2014. Josef Luža vyzývá k předložení připomínek k tomuto návrhu. Zástupce žalobce sděluje, že projekt byl na straně žalobce interně schválen na základě vyvěšeného záměru a má pro tuto společnost určitý časový rámeček, kdy musí padnout finální rozhodnutí o variantách realizace. Proto vyzývá ke spolupráci bez zbytečných prodlev a respektování termínů. Emailem ze dne 27.2.2015 od Milana Filípka starostovi žalovaného sděluje Milan Filípek, že kompromisní návrh, který se týkal § 2000 byl podmíněný tím, že zastupitelstvo na zasedání, na kterém byli zástupci žalobce přítomni, schválí základní parametry nájemní smlouvy ve znění, které předložil Ing. Soušek. Jednalo se o pokus kompromisním návrhem přispět k rychlému schválení základních parametrů nájemní smlouvy na zastupitelstvu proto, aby byl obsah nájemní smlouvy finalizován. Milan Filípek i tímto emailem nabízí kompromisní znění § 2000 za situace, že nebude ustupováno od konceptu nájemní smlouvy, nebude revidován obsah nájemní smlouvy v základních parametrech, ve finalizaci nájemní smlouvy se má postupovat rychle vpřed s tím, že žalobce chce, aby Rada Města Vysoké Mýto nájemní smlouvu schválila nejpozději do 31.3.2015, příp. na nejbližší Radě následující po zastupitelstvu dne 25.3.2015, a aby město nájemní smlouvu podepsalo bez zbytečného odkladu poté. Milan Filípek navrhuje kompromisní znění § 2000 občanského zákoníku v tom směru, že pro prvních patnáct let do účinnosti kolaudačního souhlasu nejpozději od 1.1.2016 se smluvní strany dohodly na vyloučení druhé věty § 2000 odst. 1 občanského zákoníku, po uplynutí patnácti let se § 2000 odst. 1 věta druhá použije. Tento návrh Milan Filípek označil za pro žalobce velmi bolestný, tíživý a zcela zásadní ústupek, který musí projednat s jednatelem a pokud by ho neschválili, dá starostovi vědět. Emailem od Milana Filípka ze dne 10.3.2015 adresovaným zástupcům žalovaného (zastupitelům) zasílá zastupitelům Milan Filípek návrh smlouvy s tím, že je rád, že dne 17.3.2015 dostane možnost ve větších podrobnostech prezentovat investiční záměr žalobce v prostorách nemocnice. Milan Filípek zdůrazňuje, že návrh obsahuje kompromisní

znění § 2000 občanského zákoníku, ke kterému je žalobce ochoten v tom případě, že nájemní smlouva bude podepsána v řádu týdnů.

16. Z další emailové korespondence bylo soudem zjištěno, že jednání mezi žalobcem a žalovaným o uzavření nájemní smlouvy pokračovala i poté, co Rada města vyhlásila výběrové řízení na pronájem nebytových prostor v objektu Hradecká 167 ve Vysokém Mýtě usnesením č. 358/15 ze dne 25.3.2015. Emailem ze dne 23.6.2015 Josef Luža sděluje starostovi žalovaného a dále Liboru Poláčkovi, že se odvolává na jednání Rady města Vysoké Mýto, kde byly probírány připomínky Rady města k žalobcem podané nabídce do výběrového řízení na pronájem prostor ve Vysokomýtské nemocnici. Tento zástupce žalobce žádá o zaslání připomínek k bodům, které byly probírány, a to podřízení výběrových řízení zákona o veřejných zakázkách, kde Josef Luža prosí o návrh formulace, dále k otázce smluvních pokut žádá o navrnutí kompromisního řešení, a pokud by se ještě vyskytly ještě nějaké další body, které je třeba otevřít, žádá o zaslání emailem. Dne 24.6.2015 Libor Poláček Josefu Lužovi sděluje připomínky k jednotlivým bodům, které se týkají výběrového řízení na rekonstrukci předmětu nájmu (nabídky vedené podle zákona č. 137/2006 Sb.), dále se týkají sankcí a dále členové Rady města činí dotaz na žalobce, zda nabízená výše nájemného je konečná či zda lze případně jednat o jeho zvýšení. Dalším emailem Josef Luža sděluje Liboru Poláčkovi, že s připomínkami týkajícími se použití zákona č. 137/2006 Sb. nesouhlasí. Souhlasí s navrhou změnou ohledně sankcí. Nájemné je ovšem konečné, když oproti původním jednáním bylo navýšeno, a dle názoru žalobce odpovídá nájemnému obvyklému v místě a čase za plochy určené k provozování zdravotnické činnosti.
17. Z prezentace firmy žalobce týkající se dialyzačního střediska žalobce ve Vysokém Mýtě soud zjistil, že představuje skupinu B. Braun. Zabývá se projektem vybudování dialyzačního střediska ve Vysokém Mýtě s tím, že se aktuální jednání vedou od ledna 2014, byl zveřejněn záměr a žalobce se přihlásil jako jediný účastník. Jednání o nájemní smlouvě byla započata, verze pro účely žádosti na Ministerstvo financí byla schválena Radou dne 15.10.2014. Od roku 2014 dochází k procesu dekategorizace, k rozhodnutí Ministerstva zdravotnictví má dojít koncem února 2015 a v případě souhlasu Ministerstva financí se rozhodne o vymazání zástavních práv na LV. Žalobce vyslovil zájem uzavřít smluvní vztah k doposud domluvené variantě. Žalobce deklaruje zájem o dlouhodobý pronájem ve Vysokomýtské nemocnici na dobu dvaceti pěti let, rekonstrukci prostor vlastním nákladem v odhadované výši asi 20.000.000 Kč s tím, že částka 5.950.000 Kč z celkové investice bude brána jako předplatné nájmu na dobu dvaceti pěti let. Žalobce v této prezentaci upozorňuje i na žalovaným navrhované varianty jako jsou nájem s investicí města, odprodej patra nemocnice nebo zakomponování předkupního práva do stávající smlouvy, které jsou pro žalobce absolutně neakceptovatelné. Proto žalobce navrhuje v nejbližších týdnech potvrzení nájemní smlouvy Radou města bez zbytečných průtahů s tím, že neakceptují další jednání o podstatných náležitostech nájemní smlouvy. Žalobce závěrem uvádí, že v případě, že se rychle nepodaří smluvní vztah uzavřít, bude žalobce nucen odstoupit od varianty dialyzačního střediska v prostorách nemocnice a jít do soukromých prostor nezatížených úředními postupy. Prezentace je datována dnem 17.2.2015.
18. Z komparativní analýzy návrhu nájemních smluv ze dne 8.6.2015 soud zjistil, že žalovaný si vyžádal posouzení dvou nabídek na pronájem prostor pro účely dialyzačního pracoviště ve Vysokém Mýtě, a to společnosti žalobce a společnosti Fresenius Medical Care - DS, s.r.o. KVB, advokátní kancelář s.r.o. Pardubice, dospěla k závěru, že zájemce Fresenius Medical Care - DS, s.r.o. nabízí podstatně lepší podmínky, pokud jde o výši nabízeného nájemného, přesto však nelze tuto nabídku označit jednoznačně za výhodnější. V případě předčasného ukončení nájemní smlouvy uzavřené s tímto zájemcem by město neslo část nákladů

rekonstrukce pronajímaných prostor. Naopak v případě uzavření smlouvy se žalobcem existuje podstatně nižší riziko, že město bude povinno hradit část nákladů při předčasném ukončení smlouvy, fakticky ale část těchto nákladů ponese již dříve, ať už část v návrhu smlouvy přímo vyčíslenou, tak tím, že obdrží podstatně nižší nájemné. Advokátní kancelář doporučuje se zájemci dále jednat, příp. oslovit další případné zájemce. Je doporučeno, aby si pronajímatel učinil reálný odhad zisku nájemce plynoucí z poskytování zdravotní péče na jednoho nemocného v čase, jakož i odhad opodstatněných nákladů na rekonstrukci. Tím by mohlo vyrovnat informační asymetrii, která se při smlouvách tohoto titulu vyskytuje.

19. Součástí spisu jsou různá znění smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, tedy jednotlivé verze projednávané nájemní smlouvy mezi účastníky tak, jak docházelo k jejím úpravám textu při jednání mezi nimi. Součástí spisu jsou pracovní verze nájemní smlouvy ke dni 22.5.2014, 12.6.2014, 25.7.2014, 26.8.2014, 29.8.2014, 10.9.2014, 15.9.2014, 30.9.2014 a 15.10.2014 i 9.3.2015. Byť soud neporovnával detailně jednotlivých návrhů smlouvy, bylo zřejmé, že v textu nájemní smlouvy v průběhu doby docházelo k úpravám. Výše nájemného ve všech těchto návrzích smluv v bodě IV. smluvního ujednání byla navržena ze strany žalobce částkou 250.000 Kč za jeden kalendářní rok.
20. Z listiny nazvané Nabídka pro výběrové řízení na pronájem nebytových prostor datované dnem 27.4.2015 doručené žalovanému dne 30.4.2015 (zjištěno z podacího razítka), soud zjistil, že na základě vypsání výběrového řízení na pronájem nebytových prostor ve Vysokém Mýtě na základě usnesení Rady města č. 358/15 ze dne 25.3.2015 předkládá nabídku společnost Fresenius Medical Care - DS, s.r.o., která zároveň předkládá návrh nájemní smlouvy s tím, že nabízí nájemné ve výši 696.000 Kč za rok a v případě možnosti pronajmout si dodatečných 150 metrů čtverečních pro další zázemí k dialyzačnímu středisku, nabízí dalších 95.400 Kč za rok. Celkem by roční částka nájemného činila 791.400 Kč.
21. Z dopisu Ministerstva financí ČR adresovaného žalovanému ze dne 4.12.2014 soud zjistil, že na základě žádosti žalovaného dne 30.10.2014 týkající se udělení souhlasu s dlouhodobým pronájemem nebytových prostor žalobci k provozu dialyzačního střediska a nefrologické ambulance na dobu dvacet pět let s předchozí předpokládanou investicí nájemce, Ministerstvo financí sděluje toto stanovisko: předmětná budova je součástí zdravotnického zařízení, která byla v rámci privatizace bezúplatně převedena do vlastnictví žalovaného jako vázaně privatizované zdravotnické zařízení kategorie B, k němuž se váže povinnost nabyvatele provozovat zdravotnické služby po dobu dvaceti pět let od účinnosti této smlouvy. V případě nedodržování podmínek kategorizace může Ministerstvo financí od uvedené smlouvy po dobu dvaceti pět let kdykoliv odstoupit. Jestliže stát od smlouvy odstoupí, vzniká otázka, jaké nároky uplatněné vůči němu nabyvatelem, je povinen vypořádat. Lze konstatovat, že v případě odstoupení od smlouvy nahradí stát nabyvateli náklady, které do zdravotnického zařízení vynaložil, pokud tak činil s předchozím písemným souhlasem převodce. Pokud stát předchozí souhlas žadatelé udělí, bere na sebe riziko, že v případě následného odstoupení od smlouvy bude povinen vynaloženou část nákladů investorovi nahradit, což by znamenalo neodůvodněné výdaje veřejných prostředků. Proto se ministerstvu jeví jako nejvhodnější zrušení kategorie k části privatizovaného majetku, neboť pokud Ministerstvo zdravotnictví této žádosti vyhoví, nebude další postup města souhlasu Ministerstva financí k realizaci uvažované investice a k pronájmu tohoto majetku vyžadovat.
22. Z nabídky žalobce na vybudování a rozvoj dialyzačního střediska ve Vysokomýtské nemocnici ze dne 29.4.2015 soud zjistil základní údaje o společnosti a přehled dosavadní činnosti s tím, že žalobce představil plán rozvoje hemodialyzačního střediska ve Vysokomýtské nemocnici, vysvětlil metody ošetření s tím, že žalobce činí nabídku pronájmu, o jejichž podmínkách a

konkrétních a konkrétních ujednáních je připraven dále jednat, a to i s ohledem na specifické požadavky ze strany žalovaného. I nadále je uvažováno o dlouhodobém pronájmu nebytových prostor na dobu dvaceti pěti let s rekonstrukcí nebytových prostor nákladem předběžně 25.000.000 Kč bez DPH s tím, že celkové roční nájemné činí 430.000 Kč. Součástí této nabídky je také návrh smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, která v bodě 4 obsahuje návrh nájemného ve výši 430.000 Kč za jeden kalendářní rok za dalších podmínek, upravuje práva a povinnosti smluvních stran, sankce v bodě 7, dobu nájmu na dobu dvaceti pěti let s tím, že v bodě 9.7 pro dobu prvních patnácti let od účinnosti kolaudačního souhlasu navrhuje vyloučení druhé věty § 2000 odst. 1 občanského zákoníku.

23. Žalovaný ve svém vyjádření tvrdí, že na podzim 2014 proběhly komunální volby, na základě kterých se změnila politická reprezentace města, a v důsledku podaných volebních žalob byla činnost orgánů města paralyzována. Z listin, které byly k tomuto tvrzení žalovaného předloženy, soud zjistil z usnesení Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích č.j. 52 A 93/2014-36, z usnesení téhož soudu č.j. 52 A 97/2014-42 a z usnesení téhož soudu č.j. 52 A 94/2014-33, že návrhy na vyslovení neplatnosti voleb do zastupitelstva Města Vysoké Mýto konaných ve dnech 10. až 11.10.2014 byly zamítnuty, a to dne 10.11.2014.
24. Z emailové korespondence mezi Mgr. Ludvíkem Matouškem a Liborem Poláčkem dne 12.6.2014 soud zjistil, že Mgr. Ludvík Matoušek zasílá právníkovi žalovaného opřipomínkovanou nájemní smlouvu, ve které upozorňuje na problém možnosti vůbec takovou smlouvu uzavřít kvůli existenci zajišťovacího převodu práva s tím, že je smlouva dle jeho názoru nevyvážená ve prospěch podnikatele - žalobce. Proto navrhuje návrat k vyváženosti, což je věcí hospodářského úsudku a rizika.
25. Z dopisu žalovaného adresovaného žalobci dne 28.1.2015 soud zjistil, že žalovaný sděluje žalobci, že žádost žalobce ze dne 23.10.2014 o schválení uzavření smlouvy a nájmu prostor sloužících k podnikání byla předložena Radě města dne 27.10.2014, Rada města však k žádosti nepřijala žádné usnesení. Návrh textu nájemní smlouvy byl zaslán k vyjádření Ministerstvu financí, které se vyjádřilo tak, že souhlas pokládá za riziko pro stát a doporučilo dekategorizaci zdravotnického zařízení. Na Ministerstvo zdravotnictví byla zaslána žádost o odkategorizování budovy z kategorie zdravotnických zařízení, vyjádření Ministerstva žalovaný dosud neobdržel. Vyslovuje se tak, že bude žalobce informovat. Nově zvolená Rada Města byla na prosincovém zasedání informována o procesu vzniku posledního schváleného textu smlouvy pro účely zaslání žádosti na Ministerstvo financí s tím, že starosta uložil odboru právnímu a majetkovému zajistit revizi posledního textu smlouvy.
26. Ze zápisu z ustavujícího zasedání Zastupitelstva Města Vysokého Mýta č. 9/14 soud zjistil, že dne 24.11.2014 došlo ke složení slibu členů zastupitelstva města. Došlo ke stanovení počtu členů Rady města, k volbě starosty města a volbě členů Rady města a dalších orgánů.
27. Ze souhrnu usnesení č. 13/15 z jednání Rady Města Vysokého Mýta konané dne 25.3.2015 soud zjistil, že Rada města vyhlásila výběrové řízení na pronájem nebytových prostor v ul. Hradecká 167, Vysoké Mýto, o předpokládané výměře cca čtyři sta metrů čtverečních se základními podmínkami s tím, že předmět nájmu má být využit pro poskytování zdravotnických služeb- dialyzační pracoviště a že zájemce předloží ke své žádosti návrh nájemní smlouvy, musí být nabídnuta cena nájemného za metr čtvereční a rok, žadatel má předložit návrh potřebných stavebních úprav včetně financování, příp. uvést další návrhy, a termín podání nabídek je stanoven do 30.4.2015. Tento dokument byl vyvěšen na úřední desce od 3.4. do 30.4.2015.

28. Ze zápisu ze zasedání Zastupitelstva Města Vysokého Mýta č. 2/2015 konaného dne 25.3.2015 soud zjistil, že zastupitelé byli informováni, že Rada města na zasedání téhož dne přijala usnesení ohledně vyhlášení výběrového řízení na pronájem nebytových prostor v budově nemocnice pro dialýzu. O této věci zde bylo diskutováno. Ing. Soušek navrhl, aby záměr byl projednán v zastupitelstvu a zastupitelstvo vyjádřilo svou politickou vůli, co se má nebo nemá dělat. Mgr. Mandíková vyjádřila překvapení nad tím, co řekl Ing. Soušek, že minulá Rada měla smlouvu krásně připravenou a nechápe tedy, proč před rokem nebyla smlouva podepsána, proč se to přesouvá na novou Radu a nové zastupitelstvo, když minulá Rada s tím souhlasila a smlouva byla tak perfektní. Ing. Soušek ji mohl podepsat, ale nepodepsal. Nyní dle ní všichni tlačí k okamžitému podpisu, ale ona se vyjádřila tak, že to neudělá hned teď. Chce rozhodnout pro město dobře. JUDr. Poláček se vyslovil k nájemní smlouvě tak, že není pro město dostatečně výhodná a problémů je tam hodně. JUDr. Poláček informoval zastupitele, že se situace změnila tím, že se ozvala nová firma. Ing. Jiraský zastupitelům sdělil, že byl vyhotoven nezávislý právní posudek, který dostali radní, kteří budou rozhodovat.
29. Z žádosti o poskytnutí dlouhodobého pronájmu nebytových prostor a podané jednatelem žalobce dne 20.3.2014, z emailové korespondence mezi Janou Holubovou, vedoucí oddělení správy majetku žalovaného, a sekretariátem Vysokomýtské nemocnice ze dne 24.3.2014, z žádosti Vysokomýtské nemocnice adresované žalovanému dne 20.3.2014 o vyjmutí nebytových prostor z předmětu výpůjčky a ze smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání verze ze dne 3.4.2014 soud zjistil, že rozloha pronajímaných prostor by měla být řešena dodatkem k této smlouvě podle skutečného stavu pronajímaných prostor.
30. Okresní soud po provedeném dokazování (před rozhodnutím odvolacího soudu) uzavřel, že nárok uplatněný žalobou je nedůvodný, a proto nebylo třeba provádět dokazování k výši škody. V opačném případě by nejprve rozhodl ve smyslu ustanovení § 152 odst. 2 o.s.ř. o základu věci mezitímním rozsudkem. Vzhledem k dále vysloveným závěrům to nebylo zapotřebí.
31. Okresní soud po právní stránce soud věc posoudil podle ustanovení § 1729 odst. 1 občanského zákoníku (o.z.). Podle tohoto ustanovení dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. S uvedeným souvisí i ustanovení § 1728 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, podle kterého každý může vést jednání o smlouvě svobodně a neodpovídá za to, že ji neuzavře, ledaže jednání o smlouvě zahájí nebo v takovém jednání pokračuje, aniž má úmysl smlouvu uzavřít. Při jednání o uzavření smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělí všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž ví nebo vědět musí, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.
32. Z principu autonomie vůle stran při sjednávání smlouvy (§ 1728) a nezbytnosti souhlasu alespoň dvou subjektů (§ 1726) dle názoru okresního soudu vyplývá, že zahájení sjednávání smlouvy je vždy spojeno s nejistotou, zda smlouva bude nakonec uzavřena. To je riziko spojené s téměř každým procesem uzavírání smlouvy. Druhá smluvní strana se může rozhodnout, že smlouvu neuzavře, kdykoliv může oznámit, že již v dalším procesu nebude pokračovat, může uzavřít smlouvu s jiným subjektem. Nemá povinnost sdělovat důvody svého jednání. Autonomie vůle stran však má svůj limit v podobě povinnosti poctivého jednání. I Ústavní soud ve svém nálezu ze dne 6.11.2007 sp. zn. II. ÚS 3/06 uvedl „respekt a ochranu autonomie vůle považoval Ústavní soud ve své předchozí judikatuře za zcela elementární podmínku fungování materiálního právního státu“. „Přesto však ochrana

autonomie vůle nemůže být absolutní tam, kde existuje jiné základní právo jednotlivce nebo ústavní princip či jiný ústavně aprobovaný veřejný zájem, které jsou způsobilé autonomii vůle proporcionálně omezit. Tímto druhým principem je zásadní ochrana té osoby, která činila právní úkon s důvěrou v určitý, jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav. Ten, kdo vyvolal určité jednání, se nesmí ex post dovolávat vad jednotlivých úkonů, které sám způsobil. Uplatňování principu důvěry v úkony dalších osob při veškerém sociálním styku s nimi je základním předpokladem pro fungování komplexní společnosti. Důvěru je třeba pokládat za elementární kategorii sociálního života. Jednak vyjadřuje vnitřní postoj odrážející eticky odůvodněné představy a očekávání jednotlivých členů společnosti a z druhé strany je výrazem principu právní jistoty, který představuje jednu z fazet materiálně, tj. hodnotově chápaného právního státu, jehož ústavně normativní výraz je obsažen v článku 1 odst. 1 Ústavy ČR“. Ochrana autonomie vůle nemůže být absolutní tam, kde existuje jiné základní právo nebo jiný ústavní princip, když tímto principem v této konkrétní věci je ochrana té osoby, která činila právní úkon s důvěrou v určitý jí druhou stranou prezentovaný skutkový stav, a je úkolem soudů najít konkordanci mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou a tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti (viz odůvodnění shora citovaného nálezu Ústavního soudu). Dá se také říci, že limitem autonomie vůle stran je v tomto případě povinnost poctivého jednání, která je i jednou ze základních zásad soukromého práva (§ 6 občanského zákoníku).

33. Předpoklady vzniku odpovědnosti podle ustanovení § 1729 občanského zákoníku jsou protiprávní jednání, vznik škody, příčinná souvislost mezi protiprávním jednáním a vznikem škody a zavinění, které u této odpovědnosti spočívá ve vytvoření legitimního očekávání druhé strany v reálné uzavření smlouvy. Podle ustanovení § 2911 občanského zákoníku je při porušení povinnosti presumována nedbalost. Prvním předpokladem odpovědnosti v této věci je tedy skutečnost, že konkrétní osoby zahájily jednání o uzavření určité smlouvy, přičemž tato jednání dospěla do stádia, kdy jedna ze stran kontraktačního procesu byla v důsledku chování druhé potencionální smluvní strany v dobré víře, že předpokládaná smlouva bude uzavřena, a dalším předpokladem je, že k ukončení jednání o uzavření smlouvy druhá strana přistoupila, aniž k tomu měla legitimní důvod. Deliktem není tedy samotné neuzavření smlouvy, ale jen nepoctivé jednání při pokračování nebo přerušování jednání. Nepoctivé jednání může spočívat v tom, že strana, která ví, že smlouvu neuzavře, o tom druhou stranu bezodkladně neinformuje a jednání poté okamžitě nepřerušuje, nebo jednání zahájí, i když ví, že smlouvu uzavřít nechce.
34. V této konkrétní věci měl okresní soud za prokázané, že žalobce a žalovaný zahájili jednání o uzavření nájemní smlouvy na základě zveřejněného záměru žalovaného, ke kterému podal nabídku jediný zájemce, a to právě žalobce. V tomto směru je třeba vzít v úvahu celý kontraktační proces (stejně tak uvádí rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 2863/2012 nebo 25 Cdo 4147/2008), aby mohly být zjištěny všechny předpoklady pro uplatnění nároku z předšmluvní odpovědnosti. Soud před rozhodnutím odvolacího soudu dospěl k závěru, že žalovaný se protiprávního jednání nedopustil. Okresní soud měl prokázáno, že dne 26.3.2014 Rada města žalovaného schválila zveřejnění záměru na nájem nebytových prostor a jako jediný zájemce se přihlásil žalobce. Rada města vzala na vědomí usnesením ze dne 16.4.2014 záměr nemovitosti pronajmout právě žalobci a bylo zahájeno vyjednávání o obsahu nájemní smlouvy. V červnu 2014 vyšlo najevo, že je žalovaný omezen v dispozičních právech k budově a v červenci 2014 Rada města schválila zaslání žádosti Ministerstvu financí o souhlas s nájemní smlouvou. Pro účely Ministerstva financí byl schválen text nájemní smlouvy, a to usnesením Rady žalovaného ze dne 10.9. a 15.10.2014. V říjnu 2014 došlo k volbám do zastupitelstva žalovaného, ale i po volbách pokračoval proces uzavírání nájemní smlouvy. Dne 3.12.2014 byla odeslána žádost žalovaného o vyjmutí majetku z dekkategorizace zdravotnických zařízení a žalovaný i po volbách jednal takovým způsobem,

který nasvědčoval trvajícím zájmu uzavřít smlouvu. Dne 29.1.2015 ze strany žalovaného byly sděleny žalobci další připomínky k obsahu nájemní smlouvy. Existence dalších připomínek byla sdělena zástupcům žalobce jak při zasedání Rady města dne 17.2.2015, tak při jednání zastupitelstva dne 25.2.2015. Nelze tedy dospět k závěru, že v této fázi vyjednávání, tedy od března nebo dubna 2014 až do dubna 2015 se žalovaný choval nepoctivě, neboť jednání obou stran směřovalo k odsouhlasení obsahu nájemní smlouvy mezi nimi. Přes celý průběh kontraktačního procesu soud dospívá k závěru, že strana žalobce nemohla dospět k závěru, že jednání dospěla do stádia, kdy žalobce jako jedna ze stran kontraktačního procesu mohl být v důsledku chování druhé strany v dobré víře, že předpokládaná, tedy nájemní smlouva, bude uzavřena. V průběhu kontraktačního procesu se objevily překážky, pro které nebylo možno smlouvu uzavřít, a to nutnost souhlasu Ministerstva financí s nájemní smlouvou a následně podání žádosti o dekategoriaci zdravotnických zařízení na Ministerstvo zdravotnictví. Z průběhu komunikace mezi oběma stranami bylo navíc zřejmé, že se účastníci neshodli na konečném znění nájemní smlouvy, byť dne 10.9. a 15.10.2014 Rada města schválila znění nájemní smlouvy pro účely předložení této smlouvy Ministerstvu financí k odsouhlasení. Z komunikace mezi zástupci obou stran i z výpovědi slyšených svědků je zřejmé, že Rada města tímto svým úkonem neschválila vlastní text nájemní smlouvy a dále je zejm. z komunikace zřejmé, že z obou stran byly ke znění nájemní smlouvy i nadále připomínky. Ze strany žalovaného se týkaly zejm. ustanovení o vyloučení aplikace § 2000 občanského zákoníku. Sama strana žalobce ve svém vyjádření uvedla, že nikdo žádost zaslanou Ministerstvu financí za schválení smlouvy nepovažoval. Žádné usnesení Rady města, které by finálně schválilo nájemní smlouvu, nikdy přijato nebylo. Sám žalobce vyžadoval, aby nájemní smlouva ještě radními, tedy Radou města, která vzešla z předchozích voleb, byla schválena podmíněně, ovšem k tomu nedošlo. Dne 10. až 11.10.2014 proběhly volby do zastupitelstva a až dne 24.11.2014 proběhla ustavující schůze nového zastupitelstva. I v době poté pokračoval proces uzavírání nájemní smlouvy, obě strany si vyměňovaly svá stanoviska, byla zajišťována součinnost Ministerstva financí i Ministerstva zdravotnictví. Žalobce byl o těchto úkonech žalovaného vyrozuměn a byl vyrozuměn i o připomínkách ze strany žalovaného k dosud projednanému znění nájemní smlouvy. Za této situace nelze dospět k závěru, že strana žalobce mohla důvodně očekávat uzavření smlouvy a že žalovaný takové očekávání svým jednáním vyvolal. Taková situace zde nebyla, kontraktační proces probíhal a nebyl uzavřen. Obě strany měly své požadavky a nebylo možno dospět k závěru, že uzavření smlouvy je pouze formální záležitostí. Obě strany dávaly při uzavírání smlouvy najevo, že dosažení shody o určité náležitosti je předpokladem k uzavření smlouvy (např. § 2000 občanského zákoníku, na jehož aplikaci se obě strany nikdy neshodly) a za této situace se byť jinak nepodstatná náležitost stává podstatnou (§ 1726 občanského zákoníku). Strana žalobce v průběhu kontraktačního procesu měla pochybnosti o tom, zda je reálné smlouvu uzavřít, proto i po volbách v roce 2014 představovala žalovanému svůj projekt formou prezentací jak na Radě města, tak na zastupitelstvu. Při posuzování všech předpokladů předmluvní odpovědnosti v tomto případě, zejm. k tomu, zda se žalovaný dopustil protiprávního jednání, je třeba přihlídnout ke způsobu utváření vůle obce v majetkoprávních úkonech. Rozhodování o uzavírání nájemních smluv bylo v době po zveřejnění záměru v březnu 2014 svěřeno Radě města (§ 102 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Usnesení Rady města představuje materiálně právní podmínku pro vyjádření projevu vůle obce, který se stává perfektním v okamžiku podpisu smlouvy starostou. Starosta při zastupování obce navenek není oprávněn činit právní úkony, pokud požadované rozhodnutí Rady města chybí (náleží Ústavního soudu II. ÚS 87/04 nebo I. ÚS 2574/14). Podobně Ústavní soud dospěl k závěru ve svém nálezu III. ÚS 721/2000, že starosta obce nemohl a nemůže vytvářet sám vůli obce, ale pouze mohl a může tuto vůli navenek sdělovat a projevovat. Rozhodnutí obecního zastupitelstva v tomto případě i rozhodnutí Rady města je třeba v daných souvislostech považovat za zákonem stanovené podmínky právního úkonu. Obce jsou veřejnoprávními korporacemi, a pokud jednají ve věcech práva soukromého, nelze

tvoreni a projevy jejich vůle mechanicky posuzovat stejně, jakoby šlo např. o obchodní společnosti. Třetí osoby nemohou být při právních úkonech na pochybách, že o takovém právním úkonu musí napřed kladně rozhodnout v tomto případě Rada města. I v tomto směru nelze hodnotit jednání žalovaného jako nepoctivé a protiprávní. Strana žalobce mohla předpokládat uzavření smlouvy teprve po splnění všech postupů, které stanoví zákon č. 128/2000 Sb. Z dokazování však bylo zjištěno, že žalobce jednal, alespoň zpočátku, zejm. se starostou a právním oddělením, Radě města byla nájemní smlouva předložena až několik měsíců po zahájení jednání s žalobcem a ze strany žalobce jí byly předkládány další požadavky na úpravy ze strany žalobce i poté, co byla smlouva schválena pro účely souhlasu Ministerstva financí. Při posuzování protiprávnosti je třeba přihlídnout také k tomu, že po volbách došlo k personálním změnám v obsazení Rady města. Ze strany žalobce nebylo možno důvodně bez dalšího předpokládat automatické převzetí již zpracovaného dokumentu, tedy nájemní smlouvy, byť nedošlo ke shodě na celém znění smlouvy. Ostatně proto se žalobce domáhal schválení textu smlouvy ještě před ustavením nových orgánů. Přesto však dále pokračovala jednání a žalovaný deklaroval, že bude nájemní smlouvu nadále připomínkovat. Žalobce pořádal akce k seznámení nových zastupitelů a radních s problematikou, které však zejm. ze strany členů Rady města byly chápány spíše jako nátlakové. Z výsledku svědků je zřejmé, že existovaly pochybnosti o výhodnosti smlouvy pro město, a to i ve vztahu k diskutovanému a nevyřešenému ustanovení § 2000 občanského zákoníku v textu smlouvy. Žalobci muselo být zjevné, že žalovaný zvažuje výhodnost smlouvy i z důvodů jiných, když žalovaný požádal Orlickoústeckou nemocnici o zaslání smlouvy, kterou měla a má uzavřenu s žalobcem, pro posouzení parametrů smlouvy, ovšem žalobce nedal s vyžádáním této smlouvy souhlas. Okresní soud vycházel z toho, že před a po zveřejnění nového záměru v březnu 2015 v podstatě vůbec nedošlo k ukončení kontraktačního procesu zahájeného původním záměrem, ale že ze strany žalovaného byl k jednání o nájemní smlouvě přibrán další zájemce. Soud shledává důvodnost takového postupu žalovaného, neboť i podle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 4198/2011 musí být zachována časová kontinuita mezi zveřejněním záměru a realizací zamýšleného právního úkonu. Podle tohoto rozhodnutí není vyloučeno, aby mezi publikací záměru a rozhodnutím uplynula delší doba, avšak nesmí být s ohledem na konkrétní povahu zamýšlena dispozice nepřiměřeně dlouhá. Byl-li majetkoprávní úkon obce učiněn až po delším odstupu od sejmутí zveřejněného záměru z úřední desky obce, bude nutné vždy při úvaze, zda byla splněna podmínka platnosti právních úkonů obce podle § 39 odst. 1 zákona o obcích zvážít, zda mezi předmětnými projevy vůle je časová, věcná a logická návaznost. Záleží na posouzení všech konkrétních okolností, zejm. zda se podstatným způsobem nezměnily podmínky, za nichž došlo ke zveřejnění závěru. Nejvyšší soud dospívá k závěru, že uplynuly-li mezi zveřejněním záměru a projednáním záměru v orgánech obce více než dva roky, jde o dobu obecně nepřijatelnou. V tomto případě sice uplynula od zveřejnění záměru do vyhlášení nového záměru doba jednoho roku, bylo však možné mluvit o změně podmínek za situace, kdy se na trhu objevil další zájemce o nájem, a bylo možné na základě vyhlášení nového záměru porovnat dvě nabídky. Smyslem zveřejnění záměru obce přitom je, aby všichni potenciaální zájemci o nájem majetku měli rovnou příležitost svůj zájem efektivně uplatnit. V tomto směru je třeba zohlednit i závěry Ústavního soudu v jeho nálezu sp. zn. IV. ÚS 1167/11 ze dne 20. 6. 2011, podle kterého „je vyloučeno, aby obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vlastním majetkem prostřednictvím volených orgánů tak, že by na prvý pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů“. V odůvodnění tohoto nálezu Ústavní soud připouští, že obec požívá smluvní volnosti v tom ohledu, že se může svobodně rozhodnout, zda a za jakých podmínek uzavře zde kupní smlouvu, přičemž je oprávněna stanovit detailní kritéria výběru zájemce zde o koupi včetně takových, které dovolují

předpokládat, že nabyvatel bude „finančně zajištěný řádný hospodář schopný o nemovitosti řádně pečovat“. Nesmí zapomenout, že nabídkové řízení musí probíhat v souladu s dobrými mravy a principy slušnosti, tedy na to, aby předem stanovená kritéria nebyla chápána pouze jako záminka pro výběr předem stanoveného zájemce (srov. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4108/2008 ze dne 3.9.2009). V tomto konkrétním případě na základě zjištění, že existuje další zájemce na uzavření nájemní smlouvy a za situace, kdy bylo vypsáno další výběrové řízení, byl žalobce vyrozuměn o tomto novém záměru, věděl, že se objevuje nový zájemce, když o tom byl vyrozuměn zástupce žalobce již při konání zastupitelstva téhož dne, kdy Rada města rozhodla o vypsání nového výběrového řízení. Žalobce mohl této situaci přizpůsobit svou nabídku, což také učinil a ve směru přizpůsobení jeho nabídky s ním bylo také komunikováno (žalobce na základě nového výběrového řízení zvýšil nájemné, které mělo být hrazeno na základě nájemní smlouvy žalovanému), ale žalobce nebyl úspěšný a jednání s ním byla z tohoto důvodu ukončena, když žalovaný vybral nabídku konkurence. Lze tedy shrnout, že soud vychází z toho, že účastníci zahájili jednání o uzavření nájemní smlouvy. Jednání trvala delší dobu, po celou dobu trvání jednání nedošlo ke shodě na celém textu nájemní smlouvy, nejednalo se o záležitosti nepodstatné (sám žalobce se vyjadřoval tak, že se jedná o záležitosti zásadní) a žalobce tedy nemohl být důvodně přesvědčen, že uzavření smlouvy se jeví jako vysoce pravděpodobné. Žalovaný se nedopustil protiprávního jednání, kterým je výlučně a jenom ukončení jednání bez spravedlivého důvodu, tedy chování, které odporuje principu dobré víry. Žalobce byl po celou dobu informován o průběhu jednání a stavu schvalování nájemní smlouvy, jako ve své době jediný zájemce předpokládal, že přesvědčí Radu města k uzavření nájemní smlouvy ve znění, které mu vyhovovalo, když neakceptoval stanovisko Rady města o úpravách např. ustanovení § 2000 občanského zákoníku. Důvodem pro ukončení jednání žalovaného se žalobcem nebyla samotná existence konkurenční nabídky, ale skutečnost, že žalovaný se s žalobcem neshodl na pro něj i pro žalobce podstatných záležitostech nájemní smlouvy. Pro účely porovnání parametrů smlouvy začal legitimně jednat i s jiným zájemcem o uzavření nájemní smlouvy. O tomto postupu byl žalobce okamžitě informován a konkurenční nabídku poté žalovaný privilegoval a dal jí před nabídkou žalobce přednost. V tom soud shledává legitimní důvod, tedy spravedlivý důvod pro ukončení jednání o uzavření nájemní smlouvy. Soud vychází z toho, že tato konkurenční nabídka nemusí nabídku stávající zásadně převyšovat, neboť zpravidla je obtížné konstatovat, která z nabídek je lepší či výhodnější, upřednostnění nabídky jiné firmy však bylo zřejmě založeno na úvaze finanční, na nabídnuté vyšší části nájemného.

35. Protože se strana žalovaného nedopustila protiprávního jednání, žalobu zamítl a úspěšnému žalovanému přiznal dle § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na plnou náhradu nákladů řízení, které v odůvodnění rozsudku podrobně specifikoval.
36. Proti rozsudku podal odvolání žalobce, který okresnímu soudu vytýkal neúplně zjištěný skutkový stav, nesprávná skutková zjištění z provedených důkazů a nesprávné právní posouzení věci. Závěry okresního soudu měl za v příkrém rozporu s ustanovením § 1729 OZ. Podle žalobce je relevantní pouze to, zda jednání o uzavření smlouvy dospěla tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné. Žalovaný deklaroval žádostmi na příslušná ministerstva o souhlas s uzavřením nájemní smlouvy a dekategoriizaci zdravotnických zařízení jasnou a dostatečně určitou vůli smlouvu v brzké době se žalobcem uzavřít.
37. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí a odvolání shledal opodstatněným. Na základě zpětvzetí žaloby zčásti zastavil řízení v rozsahu 10.500.000 Kč. Předmětem řízení tedy zůstala částka 9.968.345 Kč. Odvolací soud odkázal na ustanovení § 1728 odst. 1 a 2 a § 1729 odst. 2 OZ a uvedl, že úprava předmluvní odpovědnosti v § 1729 je založena na pojmu nepoctivého jednání. Obecné ustanovení o povinnosti jednat poctivě upravuje § 6. Důvodová zpráva k § 6

poukazuje na záměr rozlišit dobrou víru jako subjektivní přesvědčení o správnosti a čestnosti jednání od poctivosti chápané zřejmě objektivně, pro odlišení pro objektivní pojetí je zaveden termín „poctivost“. Podle § 1729 odst. 1 jedná nepoctivě ten, kdo ukončí jednání, aniž pro to má spravedlivý důvod, když už bylo uzavření smlouvy vysoce pravděpodobné. Nepoctivé jednání je základem vzniku odpovědnosti za škodu podle druhého odstavce. Povinnost hradit škodu přitom vzniká vždy, chová-li se strana v rozporu s pravidlem daným § 1728 odst. 1 nebo § 1729 odst. 1. Samotné neuzavření smlouvy není nikdy deliktem, jak plyne z první věty § 1728. Deliktem je jenom nepoctivé jednání při pokračování nebo naopak přerušování jednání. Toto nepoctivé jednání spočívá nejčastěji v tom, že strana, která ví, že smlouvu neuzavře, o tom druhou stranu bezodkladně neinformuje a jednání poté okamžitě nepřerušuje nebo dokonce jednání zahájí vědouc, že smlouvu uzavřít nechce. V ustanovení § 1729 odst. 1 nejde o to, že by v situaci, kdy se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, některá ze stran nesměla smluvní jednání ukončit. Jinak řečeno, deliktem tu není ukončení jednání, tj. neuzavření smlouvy. Deliktem je to, že taková strana připustila, aby se uzavření smlouvy jevílo jako vysoce pravděpodobné, ačkoli potřebnou míru jistoty o jejím uzavření dosud neměla, což prokázala následným ukončením smluvních jednání. Toto rozlišení je velmi podstatné pro posuzování příčinné souvislosti a tím rozsahu odpovědnosti za způsobenou škodu. Tomuto přesvědčení druhé smluvní strany může první strana zabránit např. včasnou informací o překážkách bránících na její straně uzavření smlouvy.

38. Rozdíl mezi § 1728 odst. 1 a § 1729 odst. 1 je tak ve skutečnosti v tom, že v prvním případě jedna ze stran uvedla druhou v omyl, ve druhém vznik takového omylu jen připustila, resp. vzniku omylu nezabránila, ačkoli to bylo v jejích možnostech. V prvním případě může jít o jakoukoli fázi kontrakčního jednání, ve druhém již jen o případ, kdy je vysoce pravděpodobné, že smlouva uzavřena bude.
39. Spravedlivým důvodem pro ukončení kontraktace se tak jeví jen důvod, který mohla druhá smluvní strana při náležité obezřetnosti předvídat nebo o němž byla informována. Co jím bude a co nikoli, bude vždy záležet na okolnostech konkrétního smluvního jednání. Vedle například nedoloženého financování se v našich poměrech bude zřejmě často objevovat případ, zda může být spravedlivým důvodem neuzavření smlouvy skutečnost, že se objeví naděje na jinou výhodnější smlouvu. Právě v takovém případě může informační povinnost sehrát významnou roli.
40. Vysokou pravděpodobnost uzavření smlouvy nelze posuzovat formálně, nýbrž materiálně. Rozhodující tak například nebude, zda smlouvu schválil ten orgán právnické osoby, který je k tomu formálně pověřen, ale zda případně i bez takového schválení mohla druhá strana potřebnou míru jistoty nabýt (často se takové schválení jeví jako pouhá formalita a tento dojem nezřídka i pracovník pověřený vyjednáváním smlouvy utvrzuje). Na druhé straně nesouhlas příslušného orgánu, který je nezbytný podle zákona nebo i jenom podle vnitřních předpisů, může sehrát roli spravedlivého důvodu pro neuzavření smlouvy. Poskytnutí včasné informace o takové překážce je povinností jednajících stran.
41. Pokud přichází v úvahu náhrada škody, ust. § 1729 je zvláštní úpravou a má povahu deliktovní odpovědnosti. Ustanovení o rozsahu náhrady je jeho omezením. V konkrétním případě je především nutno zjistit rozsah vzniklé škody. Ta se posuzuje v souladu se zásadou, že žádná ze stran nebyla povinna smlouvu uzavřít. Samotné neuzavření smlouvy proto není možno považovat za protiprávní a z toho důvodu ani nemůže být považováno za příčinu vzniku škody.

42. Protiprávním jednáním je výlučně a jenom ukončení jednání bez spravedlivého důvodu, tedy chování, které odporuje principu dobré víry. Jenom v tomto chování a nikoli v neuzavření smlouvy je nutno hledat příčinu vzniklé škody. V žádném případě toto ustanovení nelze chápat jako přiznání práva na náhradu "ztráty z neuzavřené smlouvy". Tento pojem má jenom význam horní hranice náhrady bez ohledu na to, jak a z čeho se vzniklá škoda vyčísluje. Jenom v případě, že by vzniklá škoda v důsledku nepoctivého přerušování smluvních jednání byla větší než ztráta z neuzavřené smlouvy, bylo by třeba náhradu snížit, aby tuto ztrátu nepřesáhla.
43. Pojem ztráty z neuzavřené smlouvy zákon blíže nevymezuje. Ztráta z neuzavřené smlouvy určitě neznamená zisk, jehož by strana dosáhla, kdyby smlouva byla uzavřena. Bude především záležet na tom, zda byla nebo zda mohla být uzavřena smlouva náhradní, potom by bylo možno srovnat zisk. Je-li náhradní smlouva nevýhodnější, rovnala by se ztráta rozdílu zisku původně očekávaného a reálně dosaženého. Jde tak v zásadě o náhradu za ztrátu příležitosti uzavřít smlouvu. Škoda však musí být také v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním. Typicky tak může jít o náklady vynaložené na smluvní jednání nebo na přípravu na plnění povinnosti, úhrada zisku z rezervované výrobní kapacity, náklady předjednaného úvěru pro financování apod.
44. Krajský soud přisvědčuje výhradám žalobce v tom směru, že okresní soud při hodnocení provedených důkazů některé skutečnosti, které z nich vyšly najevo a které podporují přesvědčení žalobce, že mohl důvodně očekávat uzavření dlouhou dobu připravované smlouvy, nevzal v úvahu. Příkladem lze uvést výpověď Ing. Souška (bývalého starosty žalovaného), že na znění smlouvy „byla všeobecná shoda, byl odsouhlasen text smlouvy pro účely vyžádání souhlasů od příslušných orgánů“. O tom, že mohl žalobce být přesvědčen o vysoce pravděpodobném uzavření smlouvy, vypovídal i právník žalovaného JUDr. Poláček, např. v tom smyslu, že až následně žalobce pochopil, že podání žádosti na Ministerstvo financí nebylo schválením smlouvy. Velmi kriticky je třeba nahlížet na výpověď Ing. Jiraského, starosty žalovaného, který dle Ing. Souška „přišel s nabídkou jiné firmy“. Okolnosti vstupu společnosti Fresenius v jednání s „novým starostou“ žalovaného objasněny nebyly a jeví se podstatné, jestliže s touto firmou byla v krátké době po vypsání nového záměru smlouva uzavřena.
45. Pro rozhodnutí ve věci je důležité, zda žalovaný připustil, aby se uzavření smlouvy žalobci jevílo vysoce pravděpodobné, ačkoli potřebnou míru jistoty o jejím uzavření dosud neměl, což prokázal následným ukončením smluvních jednání. Deliktem není ukončení jednání, tj. neuzavření smlouvy, nýbrž připuštění, aby se uzavření smlouvy jevílo druhé straně vysoce pravděpodobné. V tomto směru je spíše nevýznamné, jakým způsobem se utváří vůle obce v majetkoprávních úkonech. Jednáním může být pověřen starosta, místostarosta, pracovník odborného útvaru, člen rady či zastupitelstva, přesvědčení strany může plynout i z ujištění těchto osob, že dojednané parametry smlouvy budou bez problému schváleny kolektivním orgánem obce. Vedle toho nelze připustit, aby personální změny v orgánech obce mohly být považovány před zákonem za důvod, který by zakládal nerovné postavení, nehledě na to, že musí existovat kontinuita právních jednání a dodržování přijatých závazků i novou personální reprezentací obce. Požadavek právní jistoty by potom byl zcela iluzorní.
46. Okresní soud ve stručnosti uzavřel, že žalovaný se nedopustil protiprávního jednání, kterým je ukončení jednání bez spravedlivého důvodu a že důvodem pro ukončení jednání nebyla samotná existence konkurenční nabídky, ale nedohoda o podstatných náležitostech smlouvy (pro žalobce).

47. Krajský soud tento právní závěr považuje za předčasný. Především je zde skutečnost, že jednání mezi stranami po zveřejnění záměru obce s přihlášením jediného zájemce (žalobce) dospělo do stadia, kdy byl schválen text nájemní smlouvy (po jednáních trvajících od dubna do října 2014, i když z opatrnosti jen pro účely udělení souhlasu Ministerstva financí ČR), a že žalobce tím mohl nabýt přesvědčení, že uzavření smlouvy je „hotovou“ věcí. Posléze pokračovaly jednání o uzavření smlouvy a odklizená překážka souhlasu centrálního orgánu s nakládáním s majetkem z privatizace. Jeví se tedy, že jediné, co bylo třeba v ustanoveních jistou formou Radou schváleného textu smlouvy doplnit, bylo vyloučení aplikace § 2000 občanského zákoníku. Jednání mělo pokračovat i po volbách do zastupitelstva žalovaného, avšak náhle přichází nově zvolený starosta žalovaného se zájemcem Fresenius s.r.o., obratem se vyhláší nový záměr v březnu 2015 k pronájmu předmětných prostor. Okresní soud má za to, že nedošlo k ukončení kontrakčního procesu zahájeného původním záměrem, ale že byl k jednání o smlouvě přibrán další zájemce. Tento názor ovšem nemá potřebnou oporu v provedených důkazech a vyvolává další otázky, např. o přípustnosti (z hlediska principu poctivosti a transparentnosti) dvou současně projednávaných záměrů o pronájmu jediné věci, který se nezaujatému pozorovateli musí jevit jako jistě nestandardní postup ve vztahu k uchazeči o realizaci záměru, který byl vyhlášen před rokem, a který k realizaci záměru jistým způsobem „prošlapal cestu“. Jak si vysvětlil výpověď právníka žalovaného JUDr. Poláčka, že v prosinci nebo lednu 2015 radní požadovali informaci o jednání s žalobcem a bylo jim sděleno, že jednání skončilo textem, který nebyl odsouhlasen. Tedy ani příslušný schvalující orgán žalovaného zřejmě neměl potřebné informace o tom, jak pokračují jednání s žalobcem po odsouhlasení textu smlouvy pro potřeby souhlasu Ministerstva financí. Dále uvádí, že se posuzovaly obě nabídky...a že nakonec rada rozhodla, že vstoupí do jednání s firmou Fresenius. Je tedy stále otevřenou otázkou, kdy vlastně ukončil žalovaný se žalovaným jednání o smlouvě, na což odpověď odůvodnění rozhodnutí okresního soudu nedává. Krajský soud postrádá jednoznačné zjištění, kdy žalobce a z jakého (skutečného) důvodu jednání o uzavření smlouvy se žalobcem ukončil, neboť to je pro rozhodnutí ve věci významné. Výše bylo totiž vysvětleno, že spravedlivým důvodem pro ukončení kontraktace se jeví jen důvod, který mohla druhá smluvní strana při náležité obezřetnosti předvídat nebo o němž byla informována. Až do října 2014 žalobce mohl být objektivně vzato v přesvědčení, že smlouva bude s vysokou pravděpodobností uzavřena, jestliže její znění bylo dokončeno a schváleno, byť jen pro účely požadovaných souhlasů centrálního orgánu státní správy s nakládáním s majetkem z privatizace, příp. dekategoriace zdravotnického zařízení, který by potřebu dalšího souhlasu ministerstva financí vyloučil. Že by byl jasně informován žalovaným o tom, že uzavření nájemní smlouvy je stále vysoce otevřenou věcí a že schválený text nájemní smlouvy vlastně nic neznamená, taková informace se z důkazů nepodává. Právě v tomto smyslu je třeba provedené dokazování doplnit o skutečnosti, které tyto otázky zodpoví. Tedy, kdy žalovaný ukončil jednání se žalovaným o smlouvě na podkladě prvního záměru a zda ho jasně informoval, že dojednaný text nájemní smlouvy z října 2014 není ještě „hotovou“ věcí, zda vypsání druhého záměru pronájmu bylo tím okamžikem ukončení kontrakčního procesu nebo zda je jím okamžik, o němž hovoří JUDr. Poláček (leden-únor 2015), a vyloučení či potvrzení, zda skutečným důvodem k ukončení kontraktace se žalobcem byla údajně výhodnější nabídka Fresenius s.r.o. podporovaná nově zvoleným starostou žalovaného, která se však např. v rámci posouzení advokátní kanceláře KVB s.r.o. jednoznačně výhodnější nejeví.
48. Za situace, že by bylo například prokázáno, že důvodem ukončení kontraktace byla nabídka Fresenius s.r.o. a to vedlo k vypsání nového záměru, v němž mohla uvedená společnost seznámena předem s nabídkou žalobce a po předchozím odklizení požadovaných souhlasů centrálních orgánů s nakládáním s majetkem z privatizace předložit „výhodnější“ nabídku, navíc s určitou „podporou“ nového starosty, pak takový důvod k ukončení kontraktace

spravedlivým se jevit nemůže, navíc při již prokázaném znění nájemní smlouvy již určitým způsobem schválené Radou žalovaného, pak v tomto případě mohou být nalezeny předpoklady odpovědnostního vztahu dle § 1729 občanského zákoníku k náhradě škody, jejíž výši však okresní soud s ohledem na přijatý právní závěr nezjišťoval.

49. Krajský soud, protože neměl předpoklady pro potvrzení napadeného rozsudku ani jeho změnu, v části, která po částečném zastavení řízení zůstala předmětem řízení, napadený rozsudek zrušil a vrátil okresnímu soudu k dalšímu řízení. Soudu prvního stupně uložil provést žalobcem navržené a neprovedené důkazy, pokud budou směřovat k objasnění rozhodujících skutečností ve vztahu k základu nároku. Krajskému soudu se jeví žádoucím provést doplňující výsledky JUDr. Poláčka, Ing. Souška a Ing. Jiraského, příp. dalších členů předchozí Rady žalovaného, aby detailně objasnili skutečnosti, které jsou rozhodující pro posouzení základu nároku, tedy zda je zde nepoctivé jednání o ukončení jednání o smlouvě, o níž druhá strana důvodně předpokládá, že bude uzavřena, a to při porovnání s obsahy příslušných záznamů o jednání (zápisů z jednání orgánů). Bude-li shledán okresním soudem základ nároku, zaměří se na zkoumání výše nároku, když škodou bez dalšího není ušlý zisk ze smlouvy, pokud by byla uzavřena.

50. Ze zápisů z jednání Rady Města Vysokého Mýta soud zjistil tyto skutečnosti:

- při jednání Rady konaném dne 13.9.2011 vzala Rada města na vědomí zprávu Ing. Souška, starosty, kterou seznámil členy Rady (Jiraský, Pešina, Coufal, Kovařík, Šafrová, Zemková) s jednáním se zástupci firmy žalobce ohledně vybudování dialyzačního centra ve Vysokomýtské nemocnici;
- při jednání Rady konaném dne 26.10.2011 informoval Ing. Soušek, starosta, o nabídce firmy žalobce na pronájem části prostor Vysokomýtské nemocnice na vybudování dialyzačního centra (přítomni Jiraský, Kovařík, Šafrová, Zemková);
- při jednání Rady konaném dne 18.1.2012 Ing. Jiraský shrnul jednání s JUDr. Netolickým, radním Pardubického kraje, zodpovědným za zdravotnictví, a RNDr. Forejtem CSc., vedoucím odboru zdravotnictví Pardubického kraje, bylo konstatováno, že se Vysokomýtská nemocnice rušit nebo omezovat nebude a kraj by neměl nic proti využití části prostor nemocnice na dialýzu;
- usnesením Rady č. 321/14 ze dne 26.3.2014 Rada města schválila zveřejnění záměru pronájmu nebytových prostor ve třetím nadzemním podlaží v budově čp. 167 stojící na pozemku p. č. 1985/3 v k. ú. Vysoké Mýto v ul. Hradecká dle předloženého zákresu;
- při jednání Rady města konaném dne 16.4.2014 Ing. Soušek – starosta seznámil Radu s pronájmem prostor společnosti žalobce ohledně zřízení dialýzy. Seznámil se základními parametry nájemního vztahu navrhované společností a Rada města vzala na vědomí informaci o projednání záměru pronajmout předmětné prostory společnosti žalobce (všemi hlasy);
- usnesením Rady Města Vysoké Mýto č. 828/14 ze dne 9.7.2014 Rada města schválila žádost Ministerstvu financí o souhlas s pronájmem nebytových prostorů v budově čp. 167 v ul. Hradecká ve Vysokém Mýtě společnosti žalobce za účelem provozování zdravotnického zařízení;
- při jednání Rady konaném dne 10.9.2014 seznámil JUDr. Poláček členy Rady s návrhem textu nájemní smlouvy se společností žalobce k zaslání na Ministerstvo financí. Podle zprávy JUDr. Poláčka společnost žalovaného požádala o dlouhodobý pronájem, a protože město nabylo majetek bezúplatně od státu a v převodní smlouvě by sjednán zajišťovací převod práv, bylo nutné požádat Ministerstvo financí o souhlas s uzavřením této smlouvy. Ministerstvo financí žádá doložit text nájemní smlouvy. Obsahem smlouvy je dlouhodobý pronájem o délce 25 let s tím, že společnost žalovaného má v úmyslu v uvedeném objektu investovat cca 20.000.000 Kč. Původní návrh žalovaného byl jednostranný a pro město neakceptovatelný. Postupně docházelo k úpravám smlouvy, které vyvažovaly práva, povinnosti a rizika smluvních stran. Město nechalo

původní text smlouvy připomínkovat advokátní kanceláři a její připomínky ke smlouvě byly převážně do předloženého textu zahrnuty. Dalšími připomínkujícími osobami byly vedoucí OFI a daňový auditor města a v oblasti pojištění pojišťovací makléř města. Ke dni jednání Rady nedošlo k úplné shodě nad celým textem. Z pohledu JUDr. Poláčka je předložený jím doporučený text kompromisem na samé hranici právní únosnosti pro město. Text dle jeho názoru bere v úvahu oprávněné zájmy obou stran s tím, že případná rizika smluvních stran jsou navzájem vyvážena tím, že v úvahu je vzat i veřejný zájem na nabízené odborné lékařské službě pro město. Předložený text reflektuje i zákonné povinnosti orgánů města při správě veřejného majetku. Jakýkoliv zásah do textu v neprospěch města by učinil text smlouvy pro město výrazně nevýhodný a tedy pro něj neakceptovatelný. Příložený text smlouvy JUDr. Poláček doporučuje ke schválení Radě města jako doplnění žádosti města adresované Ministerstvu financí. Žlutě jsou označeny pasáže, kde dosud nedošlo k odsouhlasení textu společností žalovaného. Z tohoto důvodu je součástí navrhovaného usnesení i zmínka o tom, že se nejedná o usnesení, kterým by Rada města přímo schvalovala nájem konkrétní osobě za konkrétních podmínek dle zákona o obcích. Při tomto jednání Ing. Soušek – starosta seznámil členy Rady s právním rozбором smlouvy o nájmu, který si nechal udělat od renomované advokátní kanceláře a Ing. Jiraský navrhl tento bod projednat v Zastupitelstvu města, na což JUDr. Poláček sdělil, že Zastupitelstvo města není oprávněno schvalovat nájmy. Ing. Soušek navrhl doplnit text smlouvy o ustanovení, podle kterého se smluvní strany vzdávají práva domáhat se zrušení závazku dle ustanovení § 2000 OZ v případě, že se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Účelem tohoto ujednání mělo být zajištění vyšší míry právní jistoty nájemce s ohledem na vyšší finanční investice, kterou nájemce zhodnocuje nebytové prostory ve vlastnictví města. Na základě toho Ing. Soušek předložil protinávrh, dle kterého Rada města schvaluje text smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání se společností žalobce, jenž bude zaslán Ministerstvu financí ve věci žádosti Města Vysokého Mýta o schválení pronájmu, a to dle návrhu předloženého vedoucím OPM se změnami předloženými Radě města dne 10.9.2014 s tím, že smlouva bude doplněna v článku IX. o nový odstavec 7, jehož znění bude přílohou zápisu. Toto usnesení není rozhodnutím o schválení nájemní smlouvy. Pro toto usnesení hlasovali kladně všichni členové Rady;

- dne 15.10.2014 Rada Města Vysokého Mýta schválila změny v textu smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání se společností žalobce;

- při jednání Rady konaném dne 27.10.2014 společnost žalobce požádala o přijetí usnesení, dle kterého je schválený text nájemní smlouvy rozhodnutím o schválení nájemní smlouvy dle § 102 zákona o obcích. JUDr. Poláček vyslovil názor, že Rada města by měla konečné rozhodnutí přijmout až po doručení odpovědi Ministerstva financí na žádost města týkající se těchto prostor. Navíc budou požádány o stanovisko VZP a Ministerstvo zdravotnictví o vyjmutí předmětného areálu z kategorizace zdravotnických zařízení. Jelikož nejsou k dispozici stanoviska uvedených ústředních orgánů, je navrhováno s požadovaným usnesením posečkat. Navrhl usnesení, podle kterého Rada města odkládá rozhodnutí o schválení smlouvy o nájmu nebytových prostor se společností žalovaného do doby doručení sdělení Ministerstva financí a Ministerstva zdravotnictví k žádostem města týkajících se nebytových prostor. Členové Rady hlasovali tak, že dva byli pro, jeden proti, tři se zdrželi a jeden nebyl přítomen. Usnesení nebylo schváleno.

- ze zápisu ze zasedání Zastupitelstva Města Vysokého Mýta č. 1/15 konaného dne 25.2.2015 soud zjistil, že na tomto zastupitelstvu vystoupil JUDr. Milan Filípek ze společnosti žalobce, který sdělil zastupitelům, že žalobce má zájem investovat do třetího nadzemního podlaží nemocnice a provozovat tam dialýzu. Představil společnost žalobce, seznámil s benefity pro nemocnici a město. Uvedl smluvní parametry, představil aktuální návrh smlouvy a apeloval na zastupitele, aby si vyslechli a schválili návrhy Ing. Souška. Ing. Soušek uvedl, že projekt na provozování dialýzy

v nemocnici společností žalobce běží tři roky, seznámil zastupitele s jednáním se společností žalobce, s Ministerstvem zdravotnictví i Ministerstvem financí. Dle něj obě ministerstva souhlasí s provozováním dialýzy. Sděлил, že připravil návrhy na usnesení a navrhuje o nich hlasovat. Ing. Jiraský – starosta sdělil zastupitelům fakta k záměru společnosti žalobce s tím, že záměrem Rady města bylo jednat o tomto bodě na zasedání zastupitelstva dne 25.3. Vyjádřil se tak, že nyní nemají zastupitelé k dispozici návrh nájemní smlouvy, proto nemohou hlasovat pro, když to není jednoznačně bezproblémové s tím, že on osobě bude hlasovat proti, protože nejsou vyřešeny všechny sporné věci. Mgr. Burešová sdělila, že je to pro ni nová informace a není tedy schopna hlasovat. Ing. Soušek požádal zastupitele, aby se každý vyjádřil. Ing. Jiraský to vnímal jako nátlak, protože společnost žalobce se ozvala dne 9.2.2015 a od té doby se znovu jedná. Bc. Kejzlarová uvedla, že uzavírat nájemní smlouvu na 25 let je velmi dlouhá doba a je třeba vědět, zda město nebude poškozeno. Ing. Soušek uvedl, že dne 9.12.2014 bylo vše na Radě města projednáno, všechny informace byly radním sděleny. Ing. Jiraský informoval, že se řeší rizika u smluv, která by měla být uzavřena na dlouhou dobu. Mgr. Lipavský uvedl, že uzavřením smlouvy by se město mohlo dostat do svízelné situace. Sděлил, že se musí zdržet hlasování. Po další diskusi zastupitelé schválili usnesení, dle kterého se ukončuje rozprava ohledně záměru pronájmu prostor Vysokomýtské nemocnice firmě žalobce. Ing. Soušek předložil návrhy usnesení, dle kterých zastupitelstvo města vyjadřuje svůj souhlas s přípravou nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným za podmínky pronájmu na dobu 25 let, nejpozději od 1.1.2016 za předpokladu investice do prostor s předpokládanou výší investice do 20.000.000 Kč. Usnesení nebylo přijato - pro hlasovalo sedm zastupitelů, proti jeden, zbývajících deset se zdrželo. Dále navrhl, aby město vyjádřilo svůj souhlas s přípravou nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným za smluvní podmínky – účel pronájmu provozování dialyzačního střediska a nefrologické ambulance. Usnesení nebylo přijato - pro hlasovalo osm zastupitelů, proti jeden a devět se zdrželo. Dále navrhl, aby zastupitelstvo vyjádřilo souhlas s přípravou nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným za smluvní podmínky nájemného 6.250.000 Kč za 25 let trvání nájemní smlouvy s tím, že částka 5.950.000 Kč bude poskytnuta formou naturálního plnění rekonstrukcí prostor. Usnesení nebylo přijato - pro hlasovalo šest zastupitelů, proti dva, deset se zdrželo. Dále navrhl, aby zastupitelstvo vyjádřilo souhlas s přípravou nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným za podmínky, že město není povinno při předčasném ukončení nájemní smlouvy nahrazovat žalobci vynaložené náklady na rekonstrukci s výjimkou výpovědi smlouvy z důvodu hrubého porušení povinností městem nebo v případě, že žalobce smlouvu vypoví, protože město zavinilo nezpůsobilost prostor provozování dialyzačního střediska. Usnesení nebylo přijato - zastupitelé hlasovali šest pro, jeden proti, jedenáct se zdrželo. Dalším návrhem bylo přijmout usnesení, kterým zastupitelstvo vyjadřuje svůj souhlas s přípravou nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným za smluvní podmínky, že výpovědními důvody ze strany města jsou pouze hrubé porušování povinností ze strany žalobce včetně neoprávněného podnájmu nebo stavebních úprav. Usnesení nebylo přijato - pro bylo šest zastupitelů, proti jeden a jedenáct se zdrželo. Ing. Jiraský vyslovil naději, že do příštího jednání zastupitelstva města bude nalezena společná verze nájemní smlouvy, JUDr. Filípek projevil ochotu sejít se s členy zastupitelstva i za účasti veřejnosti, promluvit o jednotlivých variantách, vysvětlit si rizika, poskytnout více informací.

51. Soudu byla znovu předložena emailová korespondence, která již byla předložena v rámci prvního projednání před soudem prvního stupně. Soud z ní zjistil pouze ty skutečnosti, že mezi oběma stranami byly rozporné body a nikdy nedošlo k plné shodě na znění nájemní smlouvy. V dopise ze dne 28.1.2015 byl žalobce vyrozuměn o tom, že žádosti žalobce ze dne 23.10.2014 o schválení uzavření smlouvy nebylo vyhověno, Rada města nepřijala žádné usnesení. Byla zaslána žádost na Ministerstvo zdravotnictví o odkategorizování budovy z kategorie zdravotnických zařízení a jakmile bude znát žalovaný vyjádření tohoto orgánu, bude žalobce písemně informovat. Nově zvolená Rada byla na prosincovém zasedání informována o procesu vzniku posledního schváleného textu smlouvy pro účely zaslání žádosti na Ministerstvo financí s tím, že starosta uložil právnímu odboru zajistit revizi posledního textu smlouvy. Emailem ze dne 18.2.2015 žádá

Josef Luža za žalobce žalovaného o zaslání připomínek k již předschválené smlouvě. Dne 27.2.2015 žádá Ing. Josef Luža žalovaného k předložení připomínek nové Rady ke zpracovanému návrhu smlouvy a schválenému textu, který schválila Rada města dne 15.10.2014. Dne 9.3.2015 Mgr. Milan Filípek žádá opět starostu žalovaného k zaslání připomínek k návrhu nájemní smlouvy.

52. Ze článku v Orlickém deníku ze dne 10.3.2015 „Dialýze ano, ne nájmu na čtvrt století“ soud zjistil, že o pronájem druhého patra budovy v Hradecké ulici projevila počátkem roku 2014 zájem společnost žalobce se záměrem zřídit zde dialyzační středisko. Autor článku hovoří o tom, že od té doby probíhá rozhodovací proces, když průtahy způsobuje vyjednávání o podmínkách smlouvy. Ve vyjádření starosty se podmínky smlouvy nezdaří žalovanému ideální. Rozhodování by radním měla ulehčit provedená nezávislá právní analýza smluvního vztahu.
53. Rozhodnutím ministra zdravotnictví o kategorizaci zdravotnických zařízení pro potřeby privatizace ze dne 15.4.2015 byla zrušena kategorie B pro potřeby privatizace s tím důsledkem, že nemovitě věci nacházející se na adrese Hradecká čp. 167, Vysoké Mýto, jsou vyjmuty z kategorizace zdravotnických zařízení. Toto rozhodnutí bylo oznámeno žalovanému dopisem ze dne 4.8.2015.
54. Sdělením ze dne 24.7.2015 bylo oznámeno žalobci, že Rada města dne 21.7.2015 rozhodla tak, že nejvýhodnější nabídku předložila společnost Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
55. Usnesením Rady č. 552/16 ze dne 11.5.2016 byla schválena nájemní smlouva s firmou Fresenius Medical Care – DS, s.r.o.
56. Z doplňující výpovědi Ing. Františka Jiraského, současného starosty žalovaného, soud zjistil, že v roce 2014 vykonával funkci místostarosty žalovaného. Dne 10.9. poprvé Rada schválila text nájemní smlouvy pro potřeby Ministerstva financí a i poté žalobce požadoval změny. Znění nájemní smlouvy vyhotovil původně žalobce a jednalo se o změnách. Radní vnímali určité sporné body, ostatní měli za dohodnuté. Jednalo se zejm. o uplatnění § 2000 občanského zákoníku, dále o sankcích a odpovědnosti města. Nejintenzivnější jednání probíhalo do ustavujícího zastupitelstva v listopadu 2014, poté nebyla snaha věc definitivně vyřešit. V prosinci 2014 byl JUDr. Poláčkovi zadán úkol seznámit radní s historií jednání a zajistit revizi smlouvy. Diskutovalo se o parametrech nájemní smlouvy. Z jednání vyplývalo, že nájemní smlouva nemusí být pro město výhodná. Rada města projevovала nadále zájem o uzavření smlouvy, ale mluvilo se o tom, že některé parametry nejsou přijatelné. Obě strany měly snahu o uzavření smlouvy. Emailem ze dne 10.3. starosta sdělil žalobci, že si žalovaný objednáva analýzu a že o dalším postupu bude informován. Z analýzy vyplynuly pochybnosti o výši nájmu. Informaci o závěrech analýzy žalovaný žalobci nezaslal. Nato se ozval David Prokeš z firmy Fresenius, kterému bylo sděleno, že smlouva uzavřena není. Prezentoval činnost své firmy, starosta se ho ptal na podmínky a obvyklé nájemné označil částkou 600 až 1.000 Kč za metr čtvereční. Starosta následující Radu města seznámil s touto nabídkou. Na Radě města dne 25.3.2015 proběhla rozsáhlá diskuse, jejímž výsledkem bylo vypsání dalšího záměru. Žalobce byl o tom informován na zastupitelstvu tentýž den. Žalobci nikdy nebylo výslovně sděleno, že v případě, pokud nebudou neshody v konkrétních bodech vyřešeny, nebude smlouva uzavřena. Rada města byla informována o jednání starosty se zástupcem firmy Fresenius pouze obecně tak, že v případě vyhlášení nového záměru se ho zúčastní. Parametry naznačované zástupcem této firmy starosta radním nesdělil. Žalobce byl vyrozuměn o ukončení jednání po vyhodnocení druhého záměru. To bylo sděleno písemně. Ke kontaktu s firmou Fresenius došlo počátkem března 2015, když po únorovém zastupitelstvu vyšel článek v Orlickém deníku. Za situace, že by se žalobce nepřihlásil do druhého výběrového řízení, by žalovaný jednal pouze s firmou Fresenius.
57. Ze svědecké výpovědi Ing. Miloslava Souška soud zjistil, že po volbách 2014 byl zastupitelem a nikoliv radním. O uzavírání smlouvy o nájmu se žalobcem se zastupitelstvo zajímalo. Na zastupitelstvu ohledně nájemní smlouvy nebyla přijata žádná rozhodnutí. V roce 2014 původní

Rada města měla vše hotové a čekalo se jen na příslušné souhlasy Ministerstva financí a Ministerstva zdravotnictví. Byl schválen text smlouvy, ale dle názoru svědka nepřicházelo v úvahu provádět změny v textu schválené smlouvy, neboť on sám by to považoval za podvod na Ministerstvo financí. Tak to chápali i ostatní členové Rady. Všechna usnesení, která se týkala nájemní smlouvy, byla schválena, aniž by někdo něco rozporoval. K jednáním se žalobcem docházelo již od roku 2011. Až když se starosta setkal s konkurenční firmou, byl vypsán druhý záměr. Pokud by Ministerstvo financí nepožadovalo nějaké změny, neměnil by se ani text nájemní smlouvy a většina radních to tak chápala. Nabídka firmy Fresenius nebyla výhodnější nabídkou, což vyplývá i z rozboru firmy, která obě nabídky porovnávala. Na zastupitelstvu to bylo prezentováno tak, že Fresenius dal lepší nabídku. Dle názoru svědka fakticky skončila jednání o smlouvě v říjnu 2014 schválením textu. Od té doby to byla hotová záležitost, výhrady byly poté vznášeny zejm. na politické bázi, když zástupci ANO říkali, že to udělají lépe a jinak. Na zasedání Rady města dne 10.9.2014 radním právník vysvětloval, že když text bude schválen jako smlouva, mohla by hrozit náhrada škody, zatímco když to bude schváleno jako text, stane se to podkladem smlouvy ve chvíli, když přijde schválení z Ministerstva financí. Svědek navrhoval podmíněné schválení smlouvy, ale Rada města již nerozhodla. Svědek nikomu neříkal, že rozhodnutí Rady města je již jen formální. Chápal to však tak, že text byl schválen a chybělo pouze rozhodnutí ministerstva. Vše bylo přiměřené a vyhovující.

58. Ze svědecké výpovědi JUDr. Libora Poláčka soud zjistil, že dne 3.9.2014 předložil Radě města text smlouvy, který považoval za konečný, a jednalo se o text relativně oboustranně výhodný – vyvážený. Dne 10.9. byl schválen text pro účely Ministerstva financí, který by však svědek neodsouhlasil. Ještě ten den zástupci žalobce sdělovali, co se jim na smlouvě nelíbí. Nesouhlas směřoval proti tomu, jak svědek upravil text a předložil ho Radě dne 3.9. Dne 15.10. Rada modifikovala verzi svědka a na Ministerstvo financí odešla tato schválená verze. V lednu 2015 svědek žalobci podal zprávu, že usnesením z října nebyla schválena nájemní smlouva a že se vyčkává rozhodnutí Ministerstva financí a Ministerstva zdravotnictví a že budou informováni. Radní si vyžádali analýzu textu pro Ministerstvo financí, ze které vyšlo, že některé věci nejsou ve prospěch žalovaného. To byl také jeden z důvodů vyhlášení druhého záměru. Dalším důvodem bylo jednání starosty se zástupcem konkurenční firmy. Důležité bylo také to, že nabídka žalobce nebyla srovnatelná s žádnou jinou. Dopisem bylo žalobci oznámeno, že je vyhlášeno nové výběrové řízení s tím, že pokud trvá jeho zájem, má doplnit svou žádost, a pokud by žádost nepodal, už by s ním dále nebylo jednáno. Svědek neví, jestli byl žalobce informován o tom, že přichází v úvahu vypsání druhého záměru, byl ale informován o výsledcích analýzy. Pokud by Ministerstvo financí schválilo žádost města, potom by se mohlo měnit znění smlouvy. Žalobce rozhodně nebyl informován, že ke dni 15.10. jsou vyjasněny všechny okolnosti nájemního vztahu a schválení Radou města je pouze formální.
59. Ze svědecké výpovědi MUDr. Jiřiny Šafrové soud zjistil, že v letech 2014-2015 byla členkou Rady Města Vysokého Mýta. S nájemní smlouvou, kterou měl uzavřít žalovaný se žalobcem, byla seznámena. Text, který byl odsouhlasen, tvořil přílohu žádosti na Ministerstvo financí a takto bylo v tomto usnesení výslovně uvedeno. Mezi žalobcem a žalovaným nebyla úplná shoda, a proto smlouva nebyla s konečnou platností dojednána a předpokládaly se změny. JUDr. Poláček upozorňoval na určitá úskalí. Jednání pokračovalo i po volbách 2014. Jednalo se i na zastupitelstvu, nebylo vydáno žádné usnesení. Dne 25.3.2015 byl vypsán nový záměr, protože chybělo porovnání podmínek nájmu. Svědkyně neví, jestli pochybnosti byly žalobci známy. Nástupem pana Jiraského jako starosty po volbách v roce 2015 došlo ke změně v přístupu starosty k jednáním o zřízení dialýzy. Starosta Jiraský viděl ten problém, že nebyla možnost porovnání. Proto byl vypsán nový záměr. V době předchozí bylo jednáno o nevýhodnosti smlouvy pro město, ale nebylo hlasováno o ukončení jednání se žalobcem. Radní cítili, že dialýza je ve městě potřeba. Cítili také odpovědnost, aby smlouva nebyla nevýhodná, a proto chtěli pokračovat v jednání, ale za podmínek výhodnějších pro město. Se žalobcem jednalo vedení

města, svědkyně předpokládá, že právník. Na základě nového záměru se přihlásily dvě společnosti a radní posuzovali výhodnost, když dle svědkyně nabídka konkurenční firmy byla výhodnější a také jednání s ní bylo výhodnější a přijatelnější.

60. Ze svědecké výpovědi Ing. Jana Pešiny soud zjistil, že byl členem Rady v roce 2010-2014. V roce 2014 Rada města rozhodla o schválení textu pro účely zaslání na Ministerstvo financí a k finálnímu podpisu nedošlo. Dle jeho názoru byla smlouva velmi dobře projednána, i když nějaké připomínky byly. Svědek se nevyjádřil, zda měl on sám nějaké konkrétní výhrady ke smlouvě.
61. Ze svědecké výpovědi Ing. Miloslava Coufala soud zjistil, že byl zastupitelem dvacet let a v Radě města do roku 2014. Je mu známo, že žalobce jednal se žalovaným o uzavření nájemní smlouvy týkající se prostor v nemocnici a zřízení dialýzy, ale v době jeho působnosti smlouva nebyla Radou schválena. Je mu známo, že se smlouva dávala dohromady, drobné věci se doladily a dle jeho názoru bylo možné smlouvu podepsat. Čekalo se na odpovědi Ministerstva financí a Ministerstva zdravotnictví. O smlouvě se nehlasovalo, protože nebyla nikdy úplně dokončena.
62. Ze svědecké výpovědi Ivany Zemkové soud zjistil, že byla členkou Rady Města Vysokého Mýta v letech 2010-2014. Už v září 2011 přišel starosta s tím, že žalobce má zájem zřídit ve Vysokém Mýtě dialýzu. Byla to pouze informace pro Radu. Druhý měsíc přišel s tím, že by za tímto účelem bylo možno využít volné prostory ve Vysokomýtské nemocnici. Počátkem roku 2012 místostarosta města pan Jiraský jednal se zástupci Pardubického kraje o zřízení dialýzy v nemocnici a kraj s tím neměl problém. V té době nikdo jiný zájem o takovou službu neprojevil a svědkyně neměla žádné připomínky k předložené nájemní smlouvě. Je jí známo, že se smlouva projednávala a neví už, jestli se hlasovalo o schválení celé smlouvy. V roce 2015 byla prezentována na zastupitelstvu firma Fresenius. Svědkyni nejsou známy námitky k nájemní smlouvě se žalobcem, které by se v Radě projednávaly.
63. Ze znaleckého posudku č. 3-11/2019 ze dne 31.1.2019 znaleckého ústavu RSM CZ a.s., znaleckého ústavu v oboru ekonomika, soud zjistil, že jeho úkolem bylo zjistit ušlý zisk z provozu dialyzačního střediska po dobu 25 let jeho provozu. Znalec vycházel z údajů, které mu byly předloženy žalobcem, které prověřoval na základě srovnání s veřejně dostupnými údaji nebo na základě podrobných interních dat žalobce. Vycházel ze smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání mezi žalovaným a žalobcem na prostory v budově Vysokomýtské nemocnice ve znění schváleném Radou Města Vysoké Mýto dne 15.10.2014, ze struktury zaměstnanců společnosti žalobce v roce 2016 dle jednotlivých pozic a středisek, z leasingové smlouvy uzavřené dne 15.4.2016 o leasingu dvou dialyzačních přístrojů, dále z projektu umístění hemodialyzačního střediska v prostorách nemocnice Vysoké Mýto zpracovaného společností MOLO ARCHITEKTI s.r.o. v roce 2014 včetně vyčíslení očekávané výše rekonstrukce, z vyjádření této společnosti k předpokládané výši nákladů na rekonstrukci prostor Vysokomýtské nemocnice pro zbudování dialyzačního střediska, dále z LHF reportu za období 1-12/2016 obsahujícího informace o realizovaném obrátu, ostatních nákladech a nákladech na energii středisek provozovaných žalobcem (data za všechna střediska provozovaná B. Braun), z informací o materiálových nákladech realizovaných jednotlivými středisky B. Braun za rok 2016 (data za všechna střediska provozovaná B. Braun), z faktury č. 323807763 na dodávku reverzní osmózy, dále z faktury č. 16170080 zahrnující částku za pořízení dialyzačních křesel, z přehledu fakturovaných nároků společnosti žalobce vůči zdravotním pojišťovnám v roce 2016, ze zprávy zadavatele o veřejné zakázce vedené pod označením „Rekonstrukce dialyzačního střediska Vysoké Mýto“ a evidenčním číslem zakázky 643009 se zadavatelem společností Fresenius a z modelu kalkulace ušlého zisku z provozu dialyzačního střediska Vysoké Mýto zpracovaného objednatelem. Zpracovatel posudku vycházel z výročních zpráv společnosti žalobce a společnosti Fresenius za roky 2012-2017, z odborných článků publikovaných na veřejných webových stránkách a z odborné literatury. Ušlý zisk zpracovatel posudku kalkuluje jako rozdíl současných hodnot (tj. hodnot krácených s ohledem na výši diskontní míry a časový průběh položek ušlé

EBITDA po dobu 25 let) a současné hodnoty úvodní investice do rekonstrukce prostor a vybavení včetně předplaceného nájemného, která by byla při realizaci dialyzačního střediska vynaložena. Takto zjištěný ušlý zisk je upravován – ponížován s ohledem na parametry provozu dialyzačního střediska společnosti žalobce v Ústí nad Orlicí. Předpokládá se, že růst nákladů v letech 10-25 by byl kompenzován růstem náhrad poskytovaných zdravotními pojišťovnami a model je zpracován za předpokladu plánované kapacity střediska Vysoké Mýto odpovídající deseti lůžkům v hlavním sále a jednomu lůžku pro pacienty na izolaci. Předpokládá se provozování léčby pomocí hemofiltrace i hemodiafiltrace. Výnosy znalec odvozuje jako součin odhadovaného počtu celkových ošetření pacientů střediska a průměrných úhrad zdravotních pojišťoven za jedno ošetření. Odhadovaný počet celkových ošetření je závislý na počtu pacientů střediska. V modelu znalec uvažuje s postupným nárůstem pacientů z 25 na 40 pacientů. To odpovídá plánované kapacitě ve výši deseti běžných lůžek, běžnému dvousměnnému provozu a průměrnému počtu tří ošetření každého pacienta týdně. Záměrem společnosti bylo alokovat po zahájení provozu do tohoto střediska své současné pacienty podstupující léčbu v Ústí nad Orlicí. Jednalo by se přibližně o patnáct až dvacet pacientů. Znalec v posudku rozebírá plánované náklady, a to při využití porovnání se srovnatelnými středisky provozovanými žalobcem a s výsledky hospodaření společnosti žalobce jako celku za rok 2016. Zvažuje také osobní náklady, náklady na materiál a energii, náklady na pronájem dialyzačních přístrojů a ostatní náklady. Počítá s životností vybavení a s nutností oprav i s diskontní mírou. Na základě všech těchto (a ještě dalších ukazatelů) stanovil znalec ušlý zisk za období od 11.5.2016 do 3.12.2041 ve výši 11.002.000 Kč. Celková částka ušlého zisku ve výši 18.879.000 Kč zohledňuje zisky za 25 let po odečtení nákladů na rekonstrukci a zohledňuje časový průběh. Odhadovaný zisk dle znalce však představuje částku 11.002.000 Kč, když znalec vychází z toho, že žalobce nemohl zrealizovat svůj investiční záměr ve Vysokém Mýtě a v případě, že by ho zrealizoval, by byla převedena část pacientů z Ústí nad Orlicí do Vysokého Mýta. Společnost Fresenius nyní provozuje dialýzu ve Vysokém Mýtě, ale žalobci se podařilo udržet své pacienty v Ústí nad Orlicí. Tak by tomu nebylo, kdyby měl středisko ve Vysokém Mýtě. Zisk byl tedy přiměřeně ponížen.

64. Z veřejně dostupných informací zjištěných na webových stránkách žalobce (www.bb Braun.cz) bylo zjištěno:

- 1) žalobce otevřel – v roce 2015 nové dialyzační středisko v Bohumíně,
 - v roce 2015 nové dialyzační středisko na pražské Bulovce,
 - v roce 2016 novou dialýzu a nefrologickou ambulanci v Pezinku,
- z článku ze dne 7.12. 2016, že se dialýza v Galantě přestěhovala do nových prostor,
- z článku ze dne 30.5.2017, že byla provedena rekonstrukce dialyzačního střediska v Litoměřicích (trvajících 4,5 měsíce, cena 14.500.000 Kč),
- rozšíření kapacity Domova s úsměvem určeného pro dialyzované pacienty provozovaného B. Braun Omnia ve Slavkově u Brna (rekonstrukce trvala 16 měsíců, provoz byl zahájen v srpnu 2016, investice ve výši 100.000.000 Kč) (zpráva ze dne 17.8.2017),
- dialýzy společnosti DIALCORP se staly součástí skupiny žalobce (zpráva ze dne 6.10.2017)
- v Bratislavě – Vrakuňi budou mít od dubna k dispozici nové dialyzační středisko a několik odborných ambulančí (zpráva ze dne 24.4.2018),
- v Galantě je otevřena unikátní multifunkční zařízení B. Braun Galenia (zpráva ze dne 1.6.2018),
- středisko provozované žalobcem se přestěhovalo do nového moderního pavilonu v Praze u nemocnice Na Bulovce (zpráva ze dne 25.9.2018),

- v Uherském Brodě se otevírá zrekonstruované dialyzační středisko (rekonstrukce trvala přes 5 měsíců) a ve zprávě ze dne 29.8.2019 zjištěno, že je v Teplicích otevřena jedna z nejmodernějších dialýz v ČR, když byla ukončena stavba dialýzy trvající od listopadu 2018 (zpráva ze dne 6.3.2019)

2) žalobce se prezentuje tak, že od roku 1994 neustále rozšiřuje síť svých dialyzačních středisek, nefrologických ambulancí a transplantačních poraden, když má 40 dialyzačních středisek (23 v ČR a 17 na Slovensku).

65. Z faktury č. 15/2014 ve spojení s výpisem z účtu žalobce soud zjistil, že žalobce zaplatil společnosti MOLO ARCHITEKTI s.r.o. dne 9.4.2014 částku 24.200 Kč.
66. Žalobce uplatňuje náhradu škody ve výši mzdy, která byla vyplacena Mgr. Kateřině Plocové, a to za 93 hodin její práce – z toho 69 hodin v roce 2014 a 24 hodin v roce 2015, když průměrný hodinový výdělek Mgr. Kateřiny Plocové v roce 2014 činil 235,33 Kč a v roce 2015 368,12 Kč. Toto tvrzení žalobce (o výši průměrné hodinové mzdy) bylo doloženo potvrzením personalistky žalobce. Stejně tak je uplatňována náhrada škody ve výši mzdy, kterou odpracoval na přípravě a připomínkování nájemní smlouvy Mgr. Milan Filípek, a to v roce 2014 13 hodin a v roce 2015 21 hodin; Jeho průměrný hodinový výdělek v roce 2014 činil 820,65 Kč a v roce 2015 828,74 Kč. Výše mzdy byla doložena zprávou personalistky žalobce.
67. Po provedeném dokazování dospěl soud ke skutkovému závěru, že na základě záměru žalovaného pronajmout nebytové prostory v nemocnici ve Vysokém Mýtě pro zdravotnické účely byla učiněna nabídka jediným zájemcem, a to žalobcem. Oběma účastníky byla činěna jednání směřující ke shodě na nájemní smlouvě týkající se nebytových prostor. Byly činěny kroky k tomu, aby smlouva mohla být odsouhlasena oběma stranami (byl vyžádán souhlas Ministerstva financí a podána žádost o dekategoriaci zdravotnického zařízení na Ministerstvo zdravotnictví), to vše za situace, kdy v mezidobí proběhly volby do zastupitelstva žalovaného, a obměnila se část radních. K úplné shodě na textu nájemní smlouvy nedošlo. Tato skutečnost vyplývá ze zápisů z jednání Rady Města Vysokého Mýta, ze zápisů z jednání zastupitelstva i z emailové korespondence mezi oběma stranami. Jednání mezi účastníky řízení pokračovala i po vypsání nového výběrového řízení, kterého se žalobce také účastnil. Žalovaný si však vybral firmu Fresenius Medical Care – DS, s.r.o. S ním byla následně uzavřena nájemní smlouva, když Rada města usnesením č. 552/16 ze dne 11.5.2016 schválila nájemní smlouvu s touto firmou. Tentýž den došlo k uzavření nájemní smlouvy. O tom byl žalobce informován. V průběhu dokazování bylo také zjištěno, že žalovaný žalobci na jeho žádost nepředkládal žádné připomínky k textu nájemní smlouvy, která již v písemné podobě byla zaslána příslušným orgánům ke schválení. Žalobce apeloval na žalovaného směrem k uzavření nájemní smlouvy, žádal o ukončení kontraktačního procesu, a proto jednal jak se členy Rady na jednání Rady, tak na zastupitelstvu obce se zastupiteli. Nikdy mu nebylo předestřeno, že by smlouva mohla nebýt uzavřena.
68. Po právní stránce soud věc posoudil podle ustanovení § 1728 až 1729 občanského zákoníku. Podle § 1729 odst. 1 občanského zákoníku dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Deliktem v tomto případě je, že taková strana připustila, aby se uzavření smlouvy jevílo jako vysoce pravděpodobné, ačkoliv potřebnou míru jistoty o jejím uzavření dosud neměla, což prokázala následným ukončením smluvních jednání. Tomuto přesvědčení druhé strany může první strana zabránit, např. včasnou informací o překážkách bránících na její straně uzavření smlouvy. Spravedlivým důvodem pro ukončení kontraktace může být jen důvod, který mohla druhá smluvní strana při náležitě obezřetnosti předvídat nebo o němž byla informována. V případě, že se objeví naděje na jinou výhodnější smlouvu, může sehrát významnou roli informační povinnost. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k závěru, že byť nedošlo ke shodě na celém textu smlouvy, uzavření smlouvy se žalobci jevílo vysoce pravděpodobné. I podle názoru odvolacího soudu je nevýznamné, jakým způsobem se

utváří vůle obce v majetkoprávních úkonech. Nelze připustit, aby personální změny v orgánech obce mohly být považovány před zákonem za důvod, který by zakládal nerovné postavení, nehledě na to, že musí existovat kontinuita právních jednání a dodržování přijatých závazků i novou personální reprezentací obce. Ze zápisů z jednotlivých zasedání Rady města je přitom zřejmé, že na znění smlouvy, které bylo schváleno pro účely souhlasů příslušných orgánů, byla shoda, a v době následné nikdo z radních nehlasoval pro neuzavření smlouvy či pro ukončení jednání o smlouvě. Svědkyně Zemková neměla žádné připomínky k nájemní smlouvě, svědek Soušek by nepřipustil změnu v již schváleném textu, svědkyně Šafrová odsouhlasila text nájemní smlouvy, který tvořil přílohu žádosti na Ministerstvo financí, dle svědka Pešiny byla smlouva dobře projednána, Jiraský odsouhlasil text nájemní smlouvy pro potřeby Ministerstva financí, podle svědka Coufala bylo možné smlouvu podepsat. Byť mezi účastníky docházelo k dalším jednáním o obsahu nájemní smlouvy, žalobce mohl být objektivně vzato v přesvědčení, že smlouva bude s vysokou pravděpodobností uzavřena, jestliže její znění bylo dokončeno a schváleno, byť jen pro účely požadovaných souhlasů centrálního orgánu státní správy s nakládáním s majetkem z privatizace, příp. dekategoriace zdravotnického zařízení. K přesvědčení žalobce, že k uzavření smlouvy dojde, přispělo jednak to, že se jako jediný přihlásil na žalovaným zveřejněný záměr o pronájmu nebytových prostor ve Vysokomýtské nemocnici. S nikým jiným tedy jednáno nebylo. V okamžiku, kdy vyjednávání o smlouvě dospěla do stádia, kdy byl schválen její text, byť pro účely souhlasu příslušných orgánů, mohl důvodně nabýt přesvědčení, že uzavření smlouvy se jeví vysoce pravděpodobné. Toto přesvědčení žalobce je podepřeno i svědeckou výpovědí Ing. Miloslava Souška, který ve své svědecké výpovědi dne 29.11.2018 uvedl, že v roce 2014 původní Rada města měla vše hotové. Ing. Soušek ve své svědecké výpovědi rovněž uvedl, že by z pozice starosty žalovaného změnu v textu schválené smlouvy nepřipustil. Rovněž vyjádřil přesvědčení, že to tak chápali i ostatní členové Rady. I ze svědecké výpovědi JUDr. Poláčka je zřejmé, že dne 3.9.2014 Radě města předložil text nájemní smlouvy, který považoval za konečný. Podle něj se jednalo o text relativně oboustranně výhodný. Lze tedy dovodit, že byla naplněna základní podmínka porušení předšmluvní odpovědnosti, tj. skutečnost, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné. Soud se dále zabýval tím, zda žalovaný jednal poctivě, když přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončil, aniž pro to měl spravedlivý důvod. Bylo prokázáno, že byť mezi účastníky probíhala jednání o některých obsahových otázkách smlouvy, nebyl žalobce jasně informován o tom, zda v případě nedohody na těchto jednotlivostech nebude smlouva uzavřena. Z výpovědi Ing. Františka Jiraského, starosty města, soud zjistil, že strana žalobce nebyla informována o výsledcích analýzy, kterou žalovaný zadal pro zjištění, jestli je projednávaná smlouva pro město výhodná. Ze všech zjištěných okolností je zřejmé, že důvodem ukončení kontraktace byla nabídka společnosti Fresenius s.r.o., a to vedlo k vypsání nového záměru. Z výpovědi současného starosty Ing. Jiraského i JUDr. Libora Poláčka, právníka žalovaného, je jednoznačné, že pokud by se žalobce nepřihlásil do nového výběrového řízení, nebylo by s ním již dále jednáno. Takovéto jednání žalovaného není spravedlivým důvodem k ukončení kontraktace, byť v průběhu projednávání tohoto sporu žalovaný hledá a nachází jiné a další důvody, kterými spravedlivé důvody pro ukončení kontraktace hodlá ospravedlnit (pochybnosti o výši nájemného, nesoulad rozlohy pronajímaných prostor, možnost výhodnější nabídky). Takový postup žalovaného žalobce nemohl ani při náležitě obezřetnosti předvídat a nebyl o něm vůbec informován. Je tedy jednoznačně prokázáno, že žalovaný jednání o uzavření smlouvy v březnu 2015 ukončil, aniž pro to měl spravedlivý důvod. O tom žalobce předem neinformoval, a to i přes důvodné očekávání uzavření smlouvy. Uzavření smlouvy se jeví jako vysoce pravděpodobné, nikoliv pouze žalobci, ale rovněž žalovanému, resp. minimálně části členů Rady žalovaného. Jednání žalovaného je proto nutné hodnotit jako nepoctivé. V příčinné souvislosti s tímto nepoctivým jednáním došlo k porušení předšmluvní odpovědnosti ve smyslu ustanovení § 1729 občanského zákoníku.

69. Podle ustanovení § 1729 odst. 2 občanského zákoníku strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. V tomto ustanovení není obsaženo žádné zvláštní pravidlo, povinnost k náhradě újmy však vzniká i podle obecné úpravy (§ 6 ve spojení s ustanovením § 2910 občanského zákoníku). Citované ustanovení nestanoví ani žádná zvláštní pravidla, pokud jde o určení rozsahu náhrady újmy. Proto se uplatní obecná pravidla pro vyčíslení skutečné škody daná § 2952 občanského zákoníku, podle kterého se hradí skutečná škoda a to co poškozenému ušlo (ušlý zisk). Citované ustanovení § 1729 odst.2 limituje maximální výši škody v důsledku nepoctivého jednání, jestliže nedošlo k uzavření smlouvy. Limitem není ztráta z neuzavřené konkrétní smlouvy, ale z neuzavřené smlouvy v obdobných případech, tzn. v rámci obdobného odvětví, mezi subjekty v obdobném postavení s podobným předmětem plnění a obdobnými smluvními ujednáními. Je přitom nezbytné zkoumat příčinnou souvislost mezi nepoctivým jednáním a vznikem škody.
70. Škoda v této věci vzniká jako důsledek spoléhání se na existenci vztahu mezi účastníky a měla by tedy kryt veškeré náklady, které žalobce vynaložil z důvodu spoléhání se na před smluvní vztah a jejím zbytečným vynaložením se snížil majetkový stav žalobce. Takto žalobce marně vynaložil náklady na studii využitelnosti ve výši 24.200 Kč a takto marně vynaložil náklady na práci svých právníků v celkové výši 25.073 Kč a 28.072 Kč – celkem 77.345 Kč. V tomto rozsahu se jedná o škodu skutečnou ve smyslu § 2952 občanského zákoníku.
71. Žalobce rovněž požaduje ušlý zisk, který byl vyčíslen znaleckým posudkem na částku 11.002.000 Kč. Jedná se o zisk, kterého by, dle znalců, dosáhl žalobce, pokud by došlo k uzavření smlouvy, a to za dobu od 11.5.2016 do 31.12.2041, tedy za dobu 25 let trvání smluvního vztahu. Ušlý zisk je majetkový prospěch spočívající v nenastalém zvětšení (rozmnožení) majetku poškozeného, které bylo možno očekávat s ohledem na pravidelný běh věcí, pokud by nedošlo ke škodné události. Je třeba zdůraznit skutečnost, že protiprávním ve smyslu § 1729 odst. 1 občanského zákoníku není samotné neuzavření smlouvy. Z tohoto důvodu nemůže být právě neuzavření smlouvy považováno za příčinu vzniku škody podle ust. § 1729. Protiprávním jednáním je výlučně a jenom jednání žalovaného bez spravedlivého důvodu, nepoctivé jednání, kterým přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončil, ačkoliv jednání o smlouvě dospěla tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, a to bez spravedlivého důvodu. Jedná se tedy o chování, které odporuje principu dobré víry. Jenom v tomto chování, a nikoliv v neuzavření smlouvy, je nutno hledat příčinu vzniklé škody. Bude tedy záležet na tom, zda byla nebo mohla být uzavřena smlouva náhradní. Potom by bylo možno srovnat zisk. Nebude-li uzavřena jiná smlouva a ani uzavřena být nemohla, je třeba přihlížet k tomu, z jakého důvodu k uzavření náhradní smlouvy nedošlo. Škoda v podobě ušlého zisku by měla být přirozeným důsledkem nepoctivého jednání žalovaného v příčinné souvislosti s jednáním žalovaného. Konkrétně v této věci bylo zjištěno, že v březnu 2014 bylo zahájeno vyjednávání o obsahu nájemní smlouvy na základě žalovaným zveřejněného záměru (bez přihlídnutí k předchozím neformálním jednáním mezi stranami), v březnu 2015 došlo k vyhlášení nového výběrového řízení a tím došlo k ukončení jednání se žalobcem na základě prvního záměru, v červenci 2015 byla vybrána nabídka konkurenční firmy jako nejvýhodnější a dne 11.5.2016 byla uzavřena smlouva s konkurenční firmou. Dá se tedy konstatovat, že žalobce „ztratil“ dobu zhruba jednoho roku pro jednání s jiným subjektem za účelem vyjednávání podmínek pro uzavření jiné obdobné smlouvy za obdobných podmínek. Kdyby došlo k uzavření smlouvy v běžném termínu po získání příslušných orgánů státní správy, mohl žalobci již v průběhu roku 2016 vznikat zisk. Ukončením jednání bez spravedlivého důvodu se však žalobce dostal na další „startovací čáru“ pro to, aby započal další jednání o uzavření jiné obdobné smlouvy. Dá se předpokládat, že taková jednání mohou trvat obdobnou dobu jako v tomto konkrétním případě, kdy sám žalobce se žalovaným jednali do ukončení jednání jeden rok. Firma Fresenius, která vstoupila do kontraktačních procesů v březnu 2015, uzavřela smlouvu se

žalovaným také po jednom roce. I z údajů získaných z veřejné stránky žalobce je zřejmé, že kontraktační proces a následný proces budování trvá určitou dobu. Se zohledněním všech těchto skutečností vycházejí zejména z konkrétně řešeného případu, soud dospěl k závěru, že v příčinné souvislosti s jednáním žalovaného, s jeho nepoctivým přístupem je ušlý zisk žalobce za dobu jednoho roku. Při jeho kvantifikaci soud vychází ze soudu předloženého znaleckého posudku, který stanovil ušlý zisk za dobu 25 let při zohlednění všech ekonomických a sociálních náležitostí. Celkovou výši ušlého zisku za dobu 25 let tedy soud rozdělil 25 a získal ušlý zisk za dobu jednoho roku 440.080 Kč.

72. Dle názoru soudu není přípustné, aby žalobce čerpal ušlý zisk ze smlouvy, kterou neuzavřel (když samotné neuzavření smlouvy není protiprávní), jehož by dosahoval v průběhu doby celých 25 let. Je pravdou, že lze předpokládat, že by takového zisku, nebýt nepoctivého jednání žalovaného, dosáhl. Bezpracným získáním ušlého zisku po tak dlouhou dobu by však nedůvodně a neoprávněně došlo k majetkovému prospěchu na straně žalobce. To vše navíc za situace, kdy žalobce sám sebe na svých webových stránkách i ve své publikaci (která je založena ve spise) hodnotí jako velmi schopného, „jako jednoho z předních výrobců zdravotnických prostředků a technologií“, dceřině společnosti koncernu působí od roku 1993 v České republice a na Slovensku, díky „jeho znalostem, inovativním výrobkům a kvalitním službám rozvíjí svou pozici stabilního a kompetentního partnera českého zdravotnictví“ s tím, že zajišťuje služby na nejvyšší úrovni, přináší optimální řešení pro efektivní léčbu pacientů a bezpečnost zdravotnického personálu a zaměstnává více než 700 lidí. Taková společnost je zcela jistě schopna zajistit si v dohledné době (a soud dovozuje dle rozboru shora v době přibližně jednoho roku) náhradní plnění, ve kterém bude plnit svou vizi, zajišťovat služby svým zákazníkům na patřičné úrovni. K tomu zcela jistě i došlo, když již v průběhu roku 2015 došlo k otevření nového dialyzačního střediska na pražské Bulovce a v Bohumíně a následně v roce 2016 byla otevřena nová dialýza a nefrologická ambulance v Pezinku a dialýza v Galantě byla přestěhována do nových prostor. Z webových stránek společnosti žalobce lze zjistit i její další aktivity. Ze všech těchto skutečností soud dovodil, že v příčinné souvislosti s nepoctivým jednáním žalovaného vznikl žalobci ušlý zisk pouze na tak dlouhou dobu, než by mohl uzavřít smlouvu novou, než by mohl „nastartovat“ svou další ziskovou aktivitu. Tímto obdobím je jeden rok, když v dalším období soud předpokládá schopnost žalobce vydělávat si zisk podnikatelskou činností, k čemuž nakonec dochází. Proto byl přiznan ušlý zisk za dobu jednoho roku dle znaleckého posudku ve výši 440.080 Kč a skutečná škoda tak jak byla shora vyčíslena, tedy žalobě bylo vyhověno v rozsahu částky 517.425 Kč a ve zbývajících částech byla žaloba zamítnuta.
73. Protože žalobce byl úspěšný v poměrně nepatrné části a tedy žalovaný měl neúspěch v poměrně nepatrné části předmětu sporu, soud podle ustanovení § 142 odst. 3 o.s.ř. přiznal žalovanému plnou náhradu nákladů řízení. Ty jsou tvořeny náklady řízení před soudem prvního stupně před rozhodnutím odvolacího soudu částkou 714.279,94 Kč. Tyto náklady představují odměnu zástupce žalovaného dle § 7 bod 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., když mu náleží odměna za jeden úkon právní služby ve výši 52.760 Kč. V tomto řízení má nárok na odměnu za jedenáct úkonů právní služby (vyjádření k žalobě, účast u jednání soudu dne 11.5.2017 - třikrát za dvě započaté hodiny, dále za jednání soudu dne 31.8.2017 - čtyřikrát za dvě započaté hodiny a dne 2.11.2017 - dvakrát za dvě započaté hodiny). Ke všem úkonům právní služby náleží paušální náhrada hotových výdajů po 300 Kč dle § 13 citované vyhlášky a dále má zástupce žalovaného nárok na cestovní náhrady rovněž dle citovaného ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to za cestu k soudu dne 11.5.2017, 31.8.2017 a 2.11.2017, a dále náhradu za promeškaný čas dle § 14 citované vyhlášky za čas strávený cestou ze sídla advokátní kanceláře k soudnímu jednání za deset započatých půlhodin dne 11.5.2017, za deset započatých půlhodin dne 31.8.2017 a stejnou dobu dne 2.11.2017 (desetkrát 100 Kč za každý den jednání u soudu). Cestovní náhrady zástupci žalovaného náleží vždy ve výši 2.238 Kč za každou cestu k jednání soudu, a to vozidlem s průměrnou spotřebou 9,5 l/100 km dle technického průkazu při cestě 334 km, paušální náhradě

3,90 Kč/1 km a ceně paliva 29,50/1 l Kč. Takto vypočtené náklady v celkové výši 590.314 Kč je třeba podle § 137 o.s.ř. navýšit o 21% DPH ve výši 123.965,94 Kč. Dále má žalovaný nárok na odměnu ze shora citovaných ustanovení ve výši 52.760 Kč a 300 Kč paušální náhradu za vyjádření se k podanému odvolání a ke zpětvzetí žaloby učiněného podání ze dne 29.1.2018, tedy ve výši 53.060 Kč, které je třeba navýšit o 21% DPH (ve výši 11.142,60 Kč), tedy 64.202,60 Kč. Po zrušení rozsudku okresního soudu a zastavení řízení co do částky 10.500.000 Kč zůstala předmětem řízení pouze částka 9.968.345 Kč. V dalším řízení žalovaný, resp. jeho zástupce, učinil další úkony, a to účast u jednání dne 29.11.2018 (v době od 9.00 do 14.00 hod.), dále účast u jednání soudu dne 28.2.2019 a účast u jednání dne 18.9.2019 (od 10.00 do 14.15 hodin). Za tyto úkony náleží žalovanému dle § 7 bod 6 a § 11 odst. 1 písm. g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. odměna za sedm úkonů právní služby (u dvou jednání třikrát započaté dvě hodiny) po 48.180 Kč, sedm paušálních náhrad hotových výdajů – to vše celkem ve výši 339.360 Kč, které je třeba navýšit dle § 137 o.s.ř. o 21% DPH (ve výši 71.265,60 Kč). Celkové náklady tedy představují částku ve výši 1.189.108,14 Kč, které je povinen zaplatit žalobci do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, a to dle ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř. a dle ustanovení § 149 o.s.ř. je povinen je nahradit k rukám zástupce žalovaného.

74. Podle ustanovení § 148 odst. 1 o.s.ř. je žalobce povinen nahradit České republice náklady, které jí budou uhrazeny, a to náklady znalečného ve výši 2.877,38 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení stejnopisu jeho písemného vyhotovení, dvojmo, prostřednictvím zdejšího soudu ke Krajskému soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna řádně a včas, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Ústí nad Orlicí 18. září 2019

JUDr. Dana Anderová v.r.
samosoudkyně