



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Ústí nad Orlicí rozhodl samosoudkyní JUDr. Věrou Bartůňkovou ve věci

žalobce: **B.Braun Avitum s.r.o.**, IČO 61856827
sídlem V Parku 2335/20, 148 00 Praha 4
zastoupený: JUDr. Tomáš Sokol, advokát, Sokolská 60, 120 21 Praha 2

proti

1. žalovanému: **Město Vysoké Mýto**, IČO 00279773
sídlem B. Smetany 92, 566 32 Vysoké Mýto
zastoupený: Mgr. Ludvík Matoušek, advokát, Kovářská 549/12, 190 00
Praha 9

2. žalovanému: **Fresenius Medical Care - DS, s.r.o.**, IČO 45790949
sídlem Evropská 423/178, 160 00 Praha 6
zastoupený: Mgr. Pavel Pravda, advokát, Vodičkova 707/37, 110 00 Praha

o neplatnost smlouvy

takto:

I. **Návrh na určení**, že nájemní smlouva, uzavřená dne 11.5.2016 mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2, jejímž předmětem je nájem prostor v prvním podzemním, prvním nadzemním a třetím nadzemním podlaží stavby – budovy čp. 167, která je součástí pozemku parc. č. 1985/3, vše v katastrálním území Vysoké Mýto, obec Vysoké Mýto, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, je neplatná, **se zamítá.**

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Sedláčková

II. **Žalobce je povinen** nahradit žalovanému č. 1 na nákladech řízení částku 57 908,18 Kč, k rukám právního zástupce žalovaného č. 1, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

III. **Žalobce je povinen** nahradit žalovanému č. 2 na nákladech řízení částku 41.430,40 Kč, k rukám právního zástupce žalovaného č. 2, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal určení neplatnosti nájemní smlouvy uzavřené dne 11.5.2016 mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2, jejímž předmětem byl nájem prostor v prvním podzemním podlaží, prvním nadzemním a třetím nadzemním podlaží stavby – budovy č.p. 167, která je součástí pozemku parc. č. 1985/3, vše v kat. úz. Vysoké Mýto. Žalobce žalobu odůvodnil tím, že je předním evropským poskytovatelem dialyzační léčby a poté, co žalovaný č. 1 vypsál uveřejněním záměru nabídkové řízení na pronájem nemovitosti v areálu vysokomýtské nemocnice (dále jen „Nemocnice“)(usnesení Rady Města Vysoké Mýto č. 321/14 ze dne 26.3.2014), se žalobce jako jediný zájemce přihlásil, vyjádřil vůli vstoupit do nájemního vztahu se žalovaným č. 1, jehož předmětem by byl nájem nemovité věci za účelem provozování dialyzačního střediska a nefrologické ambulance. Po podání nabídky žalovaný č. 1 a žalobce zahájili vyjednávání o obsahu smlouvy o nájmu nebytových prostor. Dne 16.4.2014 vzala Rada Města Vysokého Mýta (dále jen „Rada“) na vědomí svým usnesením č. 423/14 záměr nemovitost žalobci pronajmout. V průběhu měsíců duben až říjen 2014 žalobce se žalovaným č. 1 vedli jednání o obsahu nájemní smlouvy za účasti členů Rady, vedoucího odboru právního a majetkového žalovaného č. 1 a vedoucího finančního odboru. Dne 13.6.2014 v průběhu komunikace mezi žalovaným č. 1 a žalobcem vyšlo najevo, že Město Vysoké Mýto (dále jen „Město“) je omezeno v dispozičních právech k budově, a to konkrétně tím, že na základě smlouvy o bezúplatném převodu majetku svědčí Ministerstvu financí ČR 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 č. 1 s věcně odpovědnými osobami na Ministerstvu financí ČR, kde bylo žalovanému č. 1 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 svým usnesením č. 828/14 zaslání žádosti Ministerstvu financí o souhlas s pronájmem nemovitosti žalobci. Dne 15.7.2014 bylo Ministerstvo financí požádáno žalovaným č. 1 o souhlas s pronájmem nemovitosti žalobci. Dne 10.9.2014 Rada 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 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 žalovaným č. 1 a žalobcem. V termínu dne 10. až 11.10.2014 proběhly v České republice volby do zastupitelstev obcí. Ustavující schůze nového zastupitelstva žalovaného č. 1 proběhla dne 24.11.2014. Po ustavující schůzi nově zvoleného zastupitelstva žalovaného č. 1 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 č. 1 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 č. 1 shrnující stávající stav ohledně řešené nájemní smlouvy s tím, že žalovaný č. 1 stále čeká na vyjádření Ministerstva zdravotnictví ČR, zda souhlasí s dekategoriací nemovitosti a zároveň žalovaný č. 1 vyjadřuje zájem znovu připomínkovat schválené znění smlouvy. Dne 17.2.2015 se zástupce žalobce zúčastnil jednání Rady, kde bylo přislíbeno zaslání připomínek žalovaného č. 1 k nájemní smlouvě v písemné formě ihned po jednání Rady. To samé se opakovala i dne 25.2.2015 na zasedání zastupitelstva žalovaného č. 1 a dne 17.3.2014 na informačním workshopu. Žádné písemné připomínky k textu nájemní smlouvy však žalobci ze strany žalovaného č. 1 zaslány nebyly. Dne 25.3.2015 bylo starostou žalovaného č. 1 Ing. Františkem Jiraským na zasedání zastupitelstva oznámeno, že se den před konáním zastupitelstva sešel se zástupci společnosti Fresenius Medical Care (žalovaný č. 2), kteří mají nově také zájem o provozování dialyzačního střediska v nemovitosti žalovaného č. 1 a v návaznosti na toto jednání Rada dne 25.3.2015 na mimořádném zasedání schválila zveřejnění nového záměru na pronájem nemovitosti, aby měl i nový zájemce možnost podat svou nabídku. Téměř po roce probíhajících jednání mezi žalobcem a žalovaným č. 1, tento uveřejnil nový záměr o pronajmutí nemovité věci. Žalobce podal svou nabídku dne 25.3.2015 pouze z opatrnosti, přičemž považoval kontraktní proces vztahující se k výzvě ze dne 26.3.2014 za neskončený. Nabídku ve vztahu k novému záměru podal i žalovaný č. 2. Rada vybrala nabídku žalovaného č. 2 dne 21.7.2015 (usnesení Rady č. 921/2015) s tím, že měla být výhodnější. Dne 11.5.2016 došlo ke schválení nájemní smlouvy mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2 (usnesení Rady č. 552/2016). Dále žalobce v žalobě hodnotí právně skutkový vztah s přihlédnutím k judikatuře Nejvyššího soudu a uvádí, že žalovaný č. 1 uzavřel smlouvu se žalovaným č. 2, který nesplnil podmínky stanovené v záměru ze dne 26.3.2014, porušil zákon o obecním zřízení a s odkazem na judikaturu toto způsobuje neplatnost dané smlouvy pro rozpor se zákonem, příp. jeho obcházení. Pro kvalifikaci daného jednání, jako obcházení zákona, svědčí právě skutečnost, že žalovaná č. 1 navzdory existenci svého původního záměru účelově zveřejnila záměr jen proto, aby nájemní smlouva mohla být uzavřena se žalovaným č. 2, který vůbec nespĺňoval podmínky stanovené původním záměrem. Dopustil se tedy diskriminačního jednání vůči žalobci, kdy tento nebyl vybrán, přestože jako jediný subjekt splnil podmínky stanovené původním záměrem. Rovněž i diskriminační je skutečnost, že žalovaný č. 2 měl možnost seznámit se s časovým předstihem s nabídkou žalobce reagující na záměr žalované č. 1 ze dne 26.3.2014. I tímto postupem se žalovaný č. 1 dopustil porušení zásady rovnosti v přístupu k zájemcům, což způsobuje neplatnost smlouvy uzavřené mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2. Žalobce má rovněž za to, že výše uvedené jednání je rovněž neplatné s ohledem na dobré mravy. Druhý záměr a nabídkové řízení na pronájem nemovité věci byl uveřejněn v rozporu se zásadou slušnosti vůči partnerovi, s nímž bylo téměř rok vedeno vyjednávání v rámci nabídkového řízení, aniž by toto vyjednávání bylo ukončeno. Žalovanému č. 2 byla tak uveřejněním nového záměru a vypsáním nového nabídkového řízení poskytnuta neoprávněná výhoda spočívající v možnosti seznámení se s nabídkou předloženou žalobcem, se kterou by neměla reálnou možnost se seznámit, žalovanému č. 2 tak byly vytvořeny nepoměrně výhodnější podmínky pro podání nabídky, které posléze též vyústily k uzavření nájemní smlouvy mezi žalovaným č. 1 a č. 2. Vypsáním nového záměru ze strany žalovaného č. 1 jen z důvodu, aby nabídku mohl podat žalovaný č. 2, který vlastním pochybením zmeškal lhůtu pro podání nabídky dle původního záměru, nemůže požívat právní ochrany na úkor žalobce, jež podmínky řádně splnil. Žalobce projevil zájem o pronájem nemovitých věcí již po uveřejnění prvního záměru a z opatrnosti podal nabídku i ve vztahu k druhému záměru, je tedy aktivně legitimován k podání žaloby o určení neplatnosti nájemní smlouvy, neboť je zde dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti uvedeného právního jednání – nájemní smlouvy uzavřené mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2.

2. Z vyjádření žalovaného č. 1 soud zjistil, že žalobcem uplatněný nárok neuznává. Žalovaný č. 1 odmítá tvrzení žalobce, že zvolený postup žalovaného č. 1 spočívající v opětovném zveřejnění záměru (v opětovném vyhlášení výběrového řízení) podle zákona o obcích byl ve svém důsledku v rozporu se zákonem a způsobil neplatnost předmětné nájemní smlouvy. Žalovaný č. 1 činí nesporným, že dne 26. 3. 2014 bylo usnesením Rady č. 321/14 schváleno zveřejnění záměru na pronájem nemovitosti - nebytových prostor ve 3. nadzemním podlaží stavby - budovy č. p. 167, která je součástí pozemku p. č. 1985/3 v k. ú. Vysoké Mýto v ulici Hradecká (nemovitost se nachází v areálu Nemocnice), a to bez specifikace účelu nájmu – první záměr. V rámci lhůty pro podání nabídek na zveřejněný (první) záměr jako jediný zájemce zaslal žalobce žalovanému č. 1 svoji nabídku a byl navázán první obchodní kontakt; následně započala pracovní jednání o podmínkách a možném uzavření nájemní smlouvy. Dne 16. 4. 2014 Rada přijala usnesení č. 423/14, na základě kterého vzala na vědomí informaci, že žalobce nabídku podal a započala příslušná jednání. Žalobce navrhl žalovanému č. 1 smlouvu a tento požadoval patřičné úpravy. Žalovaný č. 1 byl v dispozicích s předmětnou nemovitostí omezen, protože k jakékoliv dispozici, a to včetně pronajmutí nemovitosti (budovy), byl nezbytný souhlas Ministerstva financí ČR. Žalovaný č. 1 s Ministerstvem financí ČR ve věci dispozičního omezení aktivně komunikoval a následně po dalších jednáních s žalobcem Rada 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 usnesením č. 1167/14 sice 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*“. Ministerstvo financí souhlas neudělilo, nýbrž doporučilo u předmětné budovy č. p. 167 zrušit kategorii zdravotnického zařízení s tím, že pokud dojde k udělení souhlasu Ministerstva zdravotnictví ČR se zrušením kategorie zdravotnického zařízení, nebude již souhlas Ministerstva financí ČR s nájemní smlouvou třeba. Žalovaný č. 1 následně Ministerstvu zdravotnictví ČR žádost o zrušení kategorie zdravotnického zařízení u budovy č. p. 167 zaslal. Z důvodu dlouhotrvajícího a pro žalovaného č. 1 s ohledem na jeho veřejnoprávní povinnosti nežádoucího vyjednávání a taktéž z důvodu předložení jiné nabídky dalším subjektem, došlo na základě usnesení Rady č. 358/15 ze dne 25. března 2015 ve věci pronájmu předmětné nemovitosti ke zveřejnění nového záměru („druhý záměr“). Na základě nového záměru žalovaný č. 1 obdržel dvě nabídky – nabídku žalobce a nabídku žalovaného č. 2. Po pečlivém zvážení a vyhodnocení obou podaných nabídek Rada dne 21. 7. 2015 usnesením č. 921/15 konstatovala, že nejvýhodnější nabídku předložil žalovaný č. 2. Dne 11. 5. 2016 Rada usnesením č. 556/16 schválila uzavření nájemní smlouvy s žalovaným č. 2.
3. Z vyjádření žalovaného č. 2 soud zjistil, že považuje žalobu za nedůvodnou a účelovou. Svoji nabídku předložil žalovanému č. 1 dne 30.4.2015. Předcházející nabídku žalobce k dispozici neměl. Nabídka doby nájmu na 25 let, resp. příjem pro žalovaného č. 1 z nájmu žalovaného č. 2 byl 3,5 x vyšší než nabídka žalobce, rovněž samotné roční nájemné žalovaného č. 2 bylo vyšší více než o 50% oproti nabídce žalobce. Nájemní smlouva mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2 byla uzavřena řádně po splnění všech podmínek předvídaných zákonem pro sjednání smlouvy, kterou dochází k pronájmu nemovité věci v majetku obce.
4. Soud vzal za prokázané tyto skutečnosti:
Ze shodných vyjádření žalobce a žalovaného č. 1 ve spojení s listinami soudu předloženými, a to s usneseními Rady, soud zjistil, že usnesením č. 321/14 Rada 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 č. 423/14 Rada 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 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 č. 1167/14 ze dne 15.10.2014 byl schválen text smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání se společností žalobce dle usnesení Rady 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 č. 1 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 nemovitě věci nacházející se na této adrese jsou tímto rozhodnutím vyjmuty z kategorizace zdravotnických zařízení. Usnesením Rady č. 358/15 ze dne 25.3.2015 bylo vyhlášeno výběrové řízení na pronájem nebytových prostor v objektu Hradecká 167, Vysoké Mýto, s tam uvedenými základními podmínkami.

5. Z usnesení Rady č. 921/15 ze dne 21.7.2015 soud zjistil, že Rada 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. (žalovaný č. 2). Z usnesení Rady č. 552/16 ze dne 11.5.2016 soud zjistil, že Rada 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 č. 1 žalobci sdělil, že Rada dne 21.7.2015 usnesením č. 921/15 rozhodla tak, že nejvýhodnější nabídku předložila společnost Fresenius Medical Care - DS, s.r.o. (žalovaný č. 2).
6. Z nájemní smlouvy uzavřené mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2 soud zjistil, že tato byla uzavřena dne 11.5.2016 a jejím předmětem byl na pronájem prostor v objektu Hradecká 167, Vysoké Mýto.
7. Ze svědecké výpovědi Ing. Miloslava Souška soud zjistil, že od roku 2010 do roku 2014 byl starostou Města, od roku 2014 pak nadále zastupitelem. Zhruba v roce 2011 přišla tehdejší ředitelka Nemocnice paní Mrázová s tím, aby byla v Nemocnici vybudovaná dialýza. Prvotní jednání se žalobcem vedla ona. Rada byla seznámena od samého počátku od roku 2011, s tím, že bude zřízena dialýza. V roce 2011 Rada výhradně proti zřízení dialýzy nic neměla, pouze MUDr. Šafrová se divila, proč chce žalobce vybudovat operační sál. Rada odsouhlasila svým rozhodnutím č. 321/2014 ze dne 20.6.2014 vyhlášení výběrového řízení. Pokud se týká výběrového řízení, tak k tomuto měl pouze technické připomínky pan Jiraský a MUDr. Šafrová, nicméně nevyjádřili se tak, že by s dialýzou nesouhlasili. Pokud se týká zveřejnění záměru pronájmu nebytových prostor, tak do tohoto se přihlásil pouze žalobce, který vyhotovil návrh nájemní smlouvy. Právní oddělení Města připravovalo připomínky ke smlouvě Radě. Vše bylo před podpisem smlouvy, jednání probíhala na jaře až podzim 2014, Rada odsouhlasila text smlouvy, byl připraven k podepsání, ale z procesní opatrnosti ho ještě nepodepsali, protože byly problémy, že musel být předložen Ministerstvu financí a Ministerstvu financí. (Svědce čteno usnesení rady č. 1167/2014 ze dne 15.10.2014 založené na čl. 28 spisu a svědek uvedl, že má na mysli toto usnesení Rady, když uvedl shora uvedené, že tedy Rada odsouhlasila text smlouvy a

tento byl připraven k podepsání). Majetek byl delimitován na Město, tak Ministerstvo financí mělo mít nad věcí dohled a mělo schvalovat činnost v tomto nemovitém majetku. Byl na jednání na Ministerstvu financí s právníčkou žalobce a toto doporučilo obrátit se na Ministerstvo zdravotnictví, aby vyřadilo majetek ze zdravotní péče, a potom bude souhlas Ministerstva financí pouhou formalitou. Všechny tyto záležitosti proběhly, Ministerstvo zdravotnictví vyloučilo majetek z péče, Ministerstvo financí dalo souhlas ke smlouvě, ale vše toto proběhlo až začátkem roku 2015. Pokud se týká části usnesení Rady č. 1167/14 („toto usnesení není rozhodnutí o schválení smlouvy“), tak to tam bylo pouze uvedeno z procesní opatrnosti, než Ministerstvo zdravotnictví s Ministerstvem financí provede patřičné úkony. Ministerstvu museli dodat podklad, tedy smlouvu, že předmětné nemovitosti budou užívány jako zdravotnické zařízení. Má za to, že tehdy již nebránilo nic podpisu smlouvy. Nepamatuje se, že by někdo na Radě dne 15.10.2014 kategoricky nesouhlasil s tím, aby smlouva byla zaslána Ministerstvu ke schválení. Dle jeho názoru smlouva v této době byla již podepsatelná. V březnu 2015 bylo zastupitelstvo, kde se začala projednávat dialýza a kdy on k tomu měl nějaké připomínky, a současné vedení Města vytáhlo několik bodů, které se mu na smlouvě o nájmu nelíbilo. Na některém z dalších zastupitelstvech starosta oznámil, že jednal s firmou žalovaného č. 2 a zastupitelům bylo předloženo to, že výběrové řízení se žalobcem končí a že bude vyhlášeno nové. Na to bylo někdy v červenci 2015 vyhlášeno výběrové řízení. Na zastupitelstvu bylo řečeno, že Rada vybírala především podle jednoho parametru, a to byla výše nájmu. Pokud se k těmto věcem vyjadřuje, má na mysli Komparativní analýzu návrhů nájemních smluv ze dne 8.6.2015, což si nechal žalovaný č. 1 zpracovat a kde je uvedena cena rekonstrukce od žalobce cca 20.000.000,-- Kč bez DPH a u žalovaného č. 2 je toto neuváděno. Toto je velmi podstatné, neboť zadání to požadovalo. Rovněž z tohoto materiálu vyplývá rozdíl ve výši nájmu. Je tam uvedena chyba, neboť žalobce nabízel 15 let za tuto cenu, nikoliv 25 let. Z analýzy rovněž vyplývá, že pokud by Město šlo do nabídky žalovaného č. 2, že se při předčasném ukončení smlouvy vystavuje velkému riziku. Komparativní analýzu návrhů nájemních smluv zadala Rada na popud právního oddělení. Má za to, že s firmou žalovaného č. 2 začal jednat starosta, když přišlo kladné rozhodnutí Ministerstva financí, že se smlouvou souhlasí. Vyměnili si, že v případě výběrového řízení na zhotovitele rekonstrukce bude přítomno Město. Město dohromady se žalovaným č. 2 vyhlásilo veřejnou zakázku podle zákona. Se žalobcem do října 2014 absolvoval asi odhadem 20 – 25 jednání. Některá jednání byla v Radě, některá jednání byla s právníkem, některá byla za účasti Nemocnice. V případě právníka se jednalo o pana JUDr. Poláčka, který měl ke smlouvě řadu výhrad, toto se podařilo odfiltrovat, např. na penalizaci měli rozdílné názory. Obsah smlouvy se nerozcházel se záměrem. Radě bylo přesně známo, které nemovitosti a prostory se pronajímají, neboť když se rozhodovali, co s nebytovými prostorami dělat, tak Rada fyzicky Nemocnici navštívila a vše si prohlédla. Nebyl informován o tom, že s ohledem na dlouhotrvající jednání bude vypsán nový záměr. Jednání se mu nezdálo dlouhé, vše bylo již vyřízeno, čekalo se, až přijde rozhodnutí Ministerstva zdravotnictví a následně Ministerstva financí, byla to vyřízená záležitost. Do března 2015 neregistroval, že by došlo ke ztrátě důvěry žalovaného č. 1 k žalobci.

8. Z doplňující svědecké výpovědi Ing. Miloslava Souška soud zjistil, že není pravdou, že by se pan Jiraský seznámil se záměrem na dialýzu v roce 2014, bylo to již v roce 2011, kdy o tomto padla první zmínka, a následně v roce 2012 pan Jiraský na krajském úřadě toto projednával s radním Netolickým. Svědek nenavrhoval záležitost dialýzy projednávat v zastupitelstvu, byl to pan Jiraský. K problematice Nemocnice lze říct, že zařízení Nemocnice je kraje, ale budova Nemocnice šla bezplatně do vlastnictví Města, a proto rozhodnutí Města o nakládání s budovou bylo omezeno souhlasem Ministerstva financí. Pokud se týká vypsání záměru, tak záměr vypsali obecně, jako zdravotnické zařízení. Informace v Radě probíhala ve dvou fázích – v roce 2011-2012 se jednalo o záměr, tedy Nemocnice s žalobcem zpracovávala projektovou studii, jak by to mělo vypadat. Toto bylo odsouhlaseno všemi sedmi hlasy v Radě a druhá fáze bylo řešení, jak to celé udělat. Rada byla o tomto průběžně informována. Není pravdou, že by někteří zaměstnanci

městského úřadu, jako pan Nejezchleb, pan Zíma, pan Poldříček, byli při předložené smlouvě žalobcem vyděšeni. Právní oddělení nebylo schopno vyhotovit a předložit žalobci smlouvu, tak právník města pan JUDr. Poláček navrhl, aby si žalobce vypracoval smlouvu sám. Když byl starostou, tak zdravotní zařízení mělo výhodnější postavení z hlediska nájmu. Vysokomýtská nemocnice byla pouze ve výpůjčce pro kraj, žádný nájem neplatila – nebyl tedy důvod zjišťovat cenu pro nájem. Cena pro nájem se objevila až na začátku roku 2015. Chtěli pronajmout část Nemocnice na provoz zdravotnického zařízení, tudíž záměr byl dostačující. Rada schválila to, že text smlouvy půjde na Ministerstvo financí, ministerstvo text smlouvy požadovalo. Pokud se týká jednání zastupitelstva dne 25.2.2015, nevidí v tom nic mimořádného. Podle jeho informací v té době žalobce měl nějaká jednání s vedením města a potřeboval něco projednat na zastupitelstvu, tak se tam dostavil. Arogantně jednalo město, neboť oba dva zástupci žalobce stáli ve dveřích a nebylo s nimi jednáno jako s řádným partnerem. V roce 2012 radní navštívili Nemocnici. Zjistili, jak to tam vypadá a věc se řešila. Celé tři roky se opakovalo jednání o dialýze a všichni radní byli pro. Nevzpomíná si, že by pan Kovařík proti něčemu protestoval v Radě, paní doktorka Šafrová protestovala proti všemu. V daném případě nechtěla např. operační sál.

9. Ze svědecké výpovědi Milana Filípka soud zjistil, že je zaměstnán u žalobce od roku 2009, nyní jako manažer právní sekce. Dozvěděli se v roce 2014, že Město zveřejnilo záměr pronajmout nebytové prostory. On jednal posléze o podmínkách nájemní smlouvy. Podali nabídku v dubnu v návaznosti na záměr. Se žalovaným č. 1 jednal projektový manažer Ing. Lůža, on a kolegyně Mgr. Plocová. Jednali s panem Poláčkem, s tehdejší starostou panem Souškem, ale i s členy Rady, např. s dnešním panem starostou Jiraským, který byl tehdy místostarostou. Neví o nikom, kdo by měl zájem o nebytové prostory kromě firmy žalobce. Základem jejich nabídky byla rekonstrukce nebytových prostor ve výši 20.000.000,-Kč a nájem 6.250.000,-Kč. V dubnu 2014 zaslali žalovanému č. 1 dohodu. Od dubna do října 2014 se návrh smlouvy zásadně změnil. V mnoha věcech akceptovali návrh Města, např. Město požadovalo, aby mělo vliv na projektovou dokumentaci, vliv na výběr zhotovitele stavby, vypustili ze smlouvy odstavec o důvěrnosti informací, snížili smluvní pokuty, vyhověli Městu i v tom, pokud se týkalo důvodu o ukončení smlouvy, souhlasili s tím, že ta plnění spojená s užíváním nebytových prostor bude odpovídat Nemocnice. Text smlouvy schválila Rada poprvé dne 10.9.2014 a podruhé dne 15.10.2014. On sám nebyl svědkem nějakého jednání, kde by Město zpochybňovalo výši nájmu. Tvrzení, že vyvíjeli na žalovaného č. 1 nátlak, pokládá za zcela účelové, se žalovaným č. 1 jednali, hledali řešení a veškerá jednání byla zcela standardní. V červnu 2014 se dozvěděli, že bude potřeba souhlas Ministerstva financí. Se žalovaným č. 1 spolupracovali, aby vše na Ministerstvu financí proběhlo. Drobná výhrada o tom, že toto usnesení ze dne 15.10.2014 není rozhodnutím o schválení nájemní smlouvy, byla proto, že kdyby Ministerstvo mělo nějaké připomínky, aby se zbytečně nemusela opravená smlouva doschvalovat. Pan JUDr. Poláček doporučil smlouvu o radě ke schválení bez jakékoliv konkrétní výhrady. Po volbách 2014 se změnila politická situace u žalovaného č. 1. V prosinci 2014 podal žalovaný žádost na Ministerstvo o dekategoriaci, ptali se Města, co bude dál. Město jednalo s nimi kuse a byla otevřena otázka § 2000 občanského zákoníku. Rozuměl tomu tak, že Město s nimi smlouvu uzavře, pokud se dohodne na kompromisním znění § 2000 občanského zákoníku. Oni požadovali § 2000 vyloučit a tím zajistit stabilizaci nájemního vztahu, tak Město trvalo na aplikaci tohoto paragrafu. Zorganizovali 17.3.2015 informační workshop v prostorách nemocnice. Pozvali všechny členy Rady a zastupitelstva. Představili tam projekt ve větších detailech než doposud. Na přelomu roku 2014 – 2015 Město slíbilo, že zašle připomínky k nájemní smlouvě, neposlalo však žádné. 25.3.2015 osobně byl na jednání městského zastupitelstva s kolegyní Plocovou a Ing. Lůžou a pan starosta Jiraský řekl, že je další zájemce, a to žalovaný č. 2, a že den před tím rada zrušila záměr z března 2014. Starosta na zastupitelstvu řekl, že se sešel se společností žalovaného č. 2 a že chce vypsát další soutěž. Z tisku se dozvěděl, že důvodem ukončení spolupráce se žalobcem bylo, že nesouhlasili s výběrem zhotovitele ve veřejné zakázce, a že smlouva s nimi byla na příliš dlouhou

dobu. V současné smlouvě, kterou má uzavřenu žalovaný č. 1 a č. 2 je uvedeno, že výběr zhotovitele veřejné zakázky nepodléhá a smlouva je na 25 let. Jako další důvod Město uvedlo, že nabídli nižší nájem, po celou dobu jednání s Městem, že by Město chtělo nájem vyšší, v druhém záměru v roce 2015 uvádělo Město jako předpoklad předložení projektové dokumentace a způsob financování, což žalovaný č. 2 nepředložil. Toto jasně vyplývá i z analýzy KVB z června 2015, kde ve výši ceny rekonstrukce u žalovaného č. 2 toto není uvedeno. Proč došlo k zvratu, tak to si vysvětluje tak, že je to schůzkou mezi panem starostou Jiraským a žalovaným č. 2, kde si vyměnili nějaké informace. Do druhého výběrového řízení se přihlásili, protože chtěli realizovat projekt dialyzačního střediska. Nadále chtějí mít dialyzační středisko v prostorách Nemocnice, což je nyní nemožné, protože to obsadil žalovaný č. 2. Upozornil na smlouvu uzavřenou mezi žalovanými č. 1 a č. 2, kde v bodě 9.1.7. dochází k diskriminaci, kdy Město se zavázalo nepřijmout žádná usnesení Rady či zastupitelstva Města, která by vedla k otevření či provozování dalšího dialyzačního střediska v budově a okruhu pěti kilometrů od budovy. Do 17.3.2015 nezaznamenal žádné stížnosti na formu, jakou by společnost žalobce v této věci jednala.

10. Ze svědecké výpovědi Mgr. Kateřiny Plocové soud zjistil, že u žalobce pracuje od října 2013 na pozici právník. Poprvé o dialýze ve Vysokém Mýtě slyšela v souvislosti s podaným záměrem v roce 2014 a kdy měla připravit první nájemní smlouvu. Původní návrh připravila, je to vzor, který používají, tento poslala k připomínkám žalovanému. V červnu či červenci 2014 se sešli na Městském úřadu ve Vysokém Mýtě k projednání smlouvy, byl přítomen bývalý starosta, Dr. Poláček, členové rady, možná i současný starosta pan Jiraský. V září 2014 se konala další schůzka se žalovaným č. 1 k připomínkám, kolega Filípek smlouvu doladil, poslal ji žalovanému č. 1 a tato smlouva byla 10.9.2014 schválena na Radě. A ještě se něco doladřovalo, tak podruhé byla schválena 15.10.2014. Smlouvu byla potřeba zaslat na Ministerstvo financí z důvodu, že Ministerstvo financí mělo odsouhlasit nakládání s majetkem Města a bylo dohodnuto, že oni souhlas dát nebudou, že Město požádá o dekategoriaci. Věděli, že se u žalovaného č. 1 změnila politická situace po volbách. V lednu 2015 měli informaci od žalovaného č. 1, že by chtěli zrevidovat obsah smlouvy. Opakovaně žádali žalovaného č. 1, co chtějí na smlouvě měnit, co jim vadí, ale tento se nevyjádřil. Ze strany žalobce vůči žalovanému č. 1 v průběhu jednání žádný nátlak nebyl, jednání byla zcela korektní, když se sešli a řešili konkrétní otázky. Žalovanému č. 1 se snažili vyjít vstříc, neboť měli velký zájem dialýzu ve Vysokém Mýtě zprovoznit. V únoru 2015 byli pozváni na zastupitelstvo, neví kým, dále byli pozváni na zastupitelstvo v březnu, v únoru na zastupitelstvu byli přítomni i občané a padaly tam informace, jak je jejich smlouva nevýhodná. Přímo v Nemocnici uspořádali informační workshop pro zastupitele a pro Radu. Snažili se vysvětlit různé dezinformace, které slyšeli na zastupitelstvu. O týden později po informačním workshopu bylo zastupitelstvo, to březnové, bylo pro ně překvapivé, že si Rada vyžádala, aby zastupitelstvo o této věci rozhodovalo. Zcela překvapivé pro ně, když si mysleli, že budou projednány připomínky ke smlouvě, pan starosta Jiraský prohlásil, že se sešel se společností žalovaného č. 2, a že vyhlásí nový záměr. Z opatrnosti se přihlásili do druhého výběrového řízení. Příčinou náhlého zvratu v březnu 2015 bylo to, že se žalovaný č. 1 sešel se společností žalovaného č. 2, neboť do této doby neměli žádné informace, že by žalovaný č. 1 chtěl s nimi jednání ukončit. Až do 25.3.2015 byli přesvědčeni, že vše dopadne, nebyl důvod v záměru ustupovat, a o tomto byli přesvědčeni i v lednu 2015, když jim žalovaný č. 1 zaslal dopis, týkající se úprav smlouvy.
11. Z účastnické výpovědi Ing. Františka Jiraského soud zjistil, že je starostou Města o od listopadu 2015. Od roku 2006 působí v komunální politice, byl místostarostou Města. O možnosti, že by byla ve Vysokém Mýtě dialýza, se dozvěděl od bývalého starosty pana ing. Souška, který mu to někdy na začátku roku 2014 řekl. To, že se jedná o žalobce se dozvěděl až na Radě někdy v březnu 2014, kdy starosta pan Soušek komunikoval s předchozí ředitelkou Nemocnice paní Mrázovou a posléze i s dalším ředitelem Nemocnice panem ing. Pejchlem. Jednalo se o tom, že

pokud se týká nemocnice ve Vysokém Mýtě, tak budovy jsou Města, a provozuje je Pardubická nemocnice, některé části budovy byly nevyužity, a proto je bylo třeba naplnit, aby to přineslo Městu nějaký zisk nebo výhody. V březnu 2014, tedy byly informace pro Radu, aby tyto prostory byly využity, radní se k tomu stavěli pozitivně, a byl vyvěšen záměr s tím, že pan starosta Soušek nařídil JUDr. Poláčkovi, že nesmí být v záměru uvedeno, že se jedná o prostory o dialýzu, ale pouze, že se jedná o prostory pro služby ve zdravotnictví. JUDr. Poláček je dlouholetým právníkem Města. Žalobce se tehdy přihlásil jako jediný. Přistoupilo se k jednání o podrobnostech smlouvy se žalobcem. Když obdrželi smlouvu vyhotovenou žalobcem, tak zaměstnanci Města, kteří vedou patřičné odbory – pan Poláček, Ing. Zíma a daňový poradce pan Nejeschleb se vydělili. Rada návrh smlouvy ještě nedostala, ale od dubna 2014 se tato záležitost na Radě projednávala, je to běžná praxe, že Rada dostane dokumenty později. Koncem června a začátkem července bylo potřeba zajistit souhlas se smlouvou od Ministerstva financí. Následně koncem srpna, na začátku září byla na Ministerstvo poslána konkrétní smlouva, která by byla jako podklad pro schválení a v srpnu 2014 se na Radě o konkrétní smlouvě jednalo. Proti smlouvě měli námítky paní MUDr. Šafrová, ta namítala, že nebyla zjištěna cena nájmu a proč nebyla vyhlášena veřejná soutěž, ale jen záměr. Podstatou smlouvy žalobce bylo to, že investuje do nemovitosti 20 – 25 milionů a bude si to 25 let odbydlovat. On měl proti této smlouvě námítky ze stejných důvodů. Právník Města pan JUDr. Poláček měl také výhrady. Tvrdil, že smlouva není výhodná, že Městu nic nepřinese, a že se mělo soutěžit. Návrh smlouvy byl tedy odeslán na Ministerstvo financí pouze jako smlouva rámcová s tím, že tuto hodlají uzavřít a bylo odsouhlaseno dne 15.10.2014 na Radě, že se nejedná o schválení nájemní smlouvy, že se jedná pouze o to, aby Ministerstvo schválilo pronájem. Hnacím motorem celé akce byl bývalý starosta pan Ing. Soušek, je pravdou, že se scházeli na Radě každý týden a o smlouvě se jednalo, a takto to bylo až do voleb, kdy se měnil starosta i zastupitelé i radní. S volbami byl problém, protože na průběh voleb v listopadu byly podány tři žaloby. V mezidobí ještě před volbami JUDr. Poláček apeloval na nový návrh smlouvy, to bylo někdy začátkem listopadu, kdy chtěl vyloučit § 2000 občanského zákoníku ze smlouvy. O smlouvě se začalo jednat až začátkem ledna 2015, kdy zaúkoloval JUDr. Poláčka, aby smlouvu jako celek představil Radě ve všech podrobnostech. Noví radní jednali opatrně. Z bývalé Rady, tedy z bývalého volebního období, zůstali v nové radě pouze tři členové a čtyři noví přibyli. Nová radní paní Mgr. Mandíková si nechala smlouvu prověřit zastupitelem panem Mgr. Lipavským a apelovala na to, že smlouva není pro Město výhodná. Se žalobcem poté měl asi 2 - 3 telefonáty, snažil se s ním projednat sporné body. 25.2.2015 bylo zasedání zastupitelstva, z ničeho nic tam dorazili reprezentanti žalobce - pan Filípek, paní Plocová, pan Ing. Luža, má za to, že je tam přivedl bývalý starosta pan Ing. Soušek. Zastupitelstvo na toto nebylo připraveno. Divilo se tomu, když se měly projednávat ceny Města. Zastupitelé se odmítli zabývat jednáním ohledně smlouvy se žalobcem, bylo hlasováno. Má za to, že kolega pan Ing. Soušek se domáhal, aby zastupitelstvo nařídilo Radě, aby smlouvu uzavřela. A pokud je v zápisu uvedeno pod bodem 7/15, že bylo odhlasováno ukončení rozpravy ohledně záměru pronájmu prostor Vysokomýtské nemocnice firmě B.Braun Avitum s.r.o., tak tady se jednalo o tom, že jednání zastupitelstva o problému trvalo asi ¾ hodiny a pak bylo navrženo hlasování, že se rozprava končí a tento návrh byl přijat. Není tím myšleno vůbec, že by se jednalo o tom, že se mělo skončit samotné jednání ohledně smlouvy s firmou žalobce. Žalobce posléze byl ochoten § 2000 občanského zákoníku definovat. Snížil trvání aplikace § 2000 občanského zákoníku z 25 let na 15 let, ale chtěli rychle uzavřít smlouvu, to byla jejich podmínka. Na Radě o tomto hovořili a shodli se, že toto neřeší situaci. V této době se do toho zapojil pan Ing. Pejchl, ředitel nemocnice ve Vysokém Mýtě, a poskytl Orlickému deníku rozhovor dne 10.3.2015, v tom smyslu, že Město blokuje stavbu dialýzy. Dialýza se začala mediálně přetřásat a v důsledku toho 15.3.2015 telefonoval zástupce firmy žalovaného č. 2) pan Prokeš, posléze přijel osobně a představil mu firmu Fresenius s tím, že poskytuje stejné služby jako žalobce. Druhý den informoval místostarostu pana Baťu a 25.3.2015 bylo dopoledne zasedání Rady a tyto informace přednesl na Radě. Radní se o věc začali zajímat a řešilo se, zda by nebylo možné jednat

s žalovaným č. 2. JUDr. Poláček navrhl, aby bylo vyhlášeno výběrové řízení, že to dle zákona o obcích jde. Žalovaný č. 2 říkal, že se přihlásí. Toto řízení vypsalí na radě dne 25.3.2015. Rada skončila ten den, tj. 25.3.2015 ve 13 hodin a od 16 hodin začínalo ten den zasedání zastupitelstva, tam se dostavili zástupci žalobce, tuto návštěvu dopředu avizovali. Informoval pana Filípka z firmy žalobce, že bude vypsáno nové výběrové řízení. Nové výběrové řízení bylo vypsáno do konce dubna 2015 a přihlásili se jak žalobce, tak žalovaný č. 2. V parametrech výběrového řízení byly uvedeny podmínky s tím, aby zúčastnění poslali nájemní smlouvy, a na radě porovnávali, která smlouva je výhodnější. O tomto jednali do roku 2015 a byli přesvědčení o tom, že výhodnější je Freseninius a asi za 10 měsíců s Freseniem uzavřeli smlouvu na pronájem nebytových prostor v nemocnici za účelem založení dialýzy. Firma žalovaného č. 2 funguje v nemocnici dobře. Je pravdou, že firma žalobce si koupila na dialýzu bývalou prodejnu ve Vysokém Mýtě, ale tuto neprovozují s ohledem na ekonomické hledisko. Pokud je tázan na to, zda se snažili s firmou žalobce nějakým způsobem vyrovnat, tak oslovili „matku“ žalobce dopisem v Německu, jednali s nimi, ale nenalezli jsme žádný mechanismus, jak toto řešit. Z jejich strany byla představa o finančním odškodnění, které nebylo nikterak specifikováno. Nevzpomíná si, že by se společností žalobce jednal od začátku. Námitky ke smlouvě měl on a paní MUDr. Šafrová. Nikdy vůle Rady nebyla taková, aby se o smlouvě hlasovalo. Když posílali smlouvu na Ministerstvo, tak o toto se staral pan Poláček Hlavně vadil § 2000 s tím, že smlouva byla koncipována na 25 let a měli strach z toho, že nebudou mít možnost změny – ovlivnit výši nájmu či délky trvání smlouvy. Se žalobcem měl první jednání v dubnu 2014, trvalo dlouhou dobu, bylo to první jednání po prvním jednání smlouvy ze strany žalobce. Pokud zmiňoval nesouhlas paní Mgr. Mandíkové jako radní se smlouvou, tak tato to hodnotila z pohledu výše nájmu, z pohledu § 2000 a z pohledu zákona týkajících se zadávání veřejných zakázek. Pokud se týká pana Ing. Souška jako zastupitele, měl právo navrhnout zařazení jakéhokoliv bodu do programu jednání zastupitelstva. O jeho návrhu nebylo hlasováno, ale bylo přistoupeno k projednání tohoto bodu (týká se jednání zastupitelstva 25.2.2015). Pokud se týká jednání rady 25.3.2015, na předběžném programu jednání rady nebyl bod, který by se týkal řešení pronájmu nebytových prostor v nemocnici, ale byl tam zařazen. Toto nebývá obvyklé, ale stává se to a v daném případě radní byli seznámeni, o jakou problematiku se jedná. Na Radě bylo zmíněno, že žalobce se zúčastní výběrového řízení a Rada s tím takto počítala. Nikdo se při jednání Rady nepřihlásil s tím, co tedy bude se žalobcem. Že se dozvěděl od pana JUDr. Poláčka, že na záměru má být napsáno, že se jedná o prostor o zdravotnické služby a nikoliv o dialýzu, tak toto si nijak špatně nevysvětloval, nebylo mu divné, proč tam nemá být dialýza. Byly celkem tři záměry, první byl v březnu 2014, do toho se přihlásila firma žalobce. Druhý - veřejná soutěž byla vyhlášena na radě 25.3.2015 a do toho se přihlásil žalobce a žalovaný č. 2 a vzhledem k tomu, že byl problém s metry nebytových prostor, byla vyhlášena další veřejná soutěž a to bylo o prázdninách 2015 a tam se přihlásil jen žalovaný č. 2. Ve veřejných soutěžích, ve druhé a ve třetí, byla již formulace, že se nebytové prostory pronajmou pro provoz dialýzy, nebo nefrologické ambulance, přesně si nevzpomíná, ale slovo dialýza tam zazněla, bylo to o hodně konkrétnější než při prvním záměru. Pokud se týká hlasování v radě, kde bylo rozhodnuto, že bude vyhlášena veřejná soutěž, tak důvody byly následující: Jednání se žalobcem trvala již dlouho, záměr byl již několik měsíců starý, jednání se žalobcem nespěla k žádnému konci, byl neustálý spor ohledně § 2000, a dále zde byla existence potencionální nabídky, která vzešla z jeho jednání se zástupcem firmy žalovaného č. 2, a dále zde byl problém v nesrovnalosti v metrech čtverečních, protože se zjistilo, že metry neodpovídají nájemní smlouvě, že to nesedí a že bude potřeba víc metrů. Pokud se týká období mezi volbami a ustavujícím zastupitelstvem, tak žalobce vyvíjel aktivitu, tuto navyšoval v tom smyslu, že chtěl schválit nájemní smlouvu. Zjišťovali prostřednictvím firmy KVB cenu nájmu dialýz, ale toto se jim zjistit nepodařilo. Je pravdou, že na Radě bývá i projednání různé. Je pravdou, že proběhla ještě jedna prezentace firmy žalobce, a to to bylo někdy v lednu nebo začátkem února 2015, žalobce radním promítal filmy a žádal okamžitý podpis smlouvy s tím, že pokud tomu tak nebude, že ukončí jednání.

12. Ze svědecké výpovědi svědka Ing. Davida Prokeše soud zjistil, že je jednatel společnosti žalovaného č. 2. Zaznamenal překvapivou novinu na jaře 2015, že ve Vysokém Mýtě se uvažuje o zřízení dialýzy. Kontaktoval Město s žádostí o schůzku se starostou, bylo to někdy v březnu 2015. Schůzka byla domluvena a on jsem zajel do Vysokého Mýta a představil jejich firmu a seznámil ho s tím, co dělají. Již před tím, než navštívil pana starostu, se mu doneslo, že Město je v jednání s firmou žalobce. Tak se pana starosty zeptal, zda můžou do tohoto jednání vstoupit. Na Radě se rozhodlo o tom, že bude výběrové řízení a do tohoto výběrového řízení se přihlásili. Celou záležitost předal Ing. Aleši Zachardovi, který je prokurista firmy a ten to vyřizoval. Samozřejmě celý proces sledoval, byla jim sdělena informace ze strany Města, že výběrové řízení vyhráli, to bylo koncem roku 2015 a potom začal problém se smlouvou, což byl dlouhý proces. Objevili se problémy s tím, že nebylo jasné, kdy budou nebytové prostory vyklizeny, aby bylo možno začít rekonstrukci, vše se protahovalo, neboť některé věci schvaloval i krajský úřad. Provoz dialýzy zahájili v loni na podzim. Pokud uváděl problém se specifikací prostor, tak posléze jimi bylo zjištěno, že prostory jsou nedostačující, bylo nutné navýšit plochu. Bylo vyhodnoceno, že parametry prostor bude potřeba upravit a proto bylo vypsáno ještě další výběrové řízení. Před podpisem smlouvy s Městem jednal asi dvakrát, a prokurista pan Ing. Zacharda asi 15x až 20x. Pokud uváděl, že na schůzku s panem starostou uváděl orientační čísla, tak měl na mysli, kolik platí nájem u jiných pronajímatelů a kolik by asi představoval nájem v případě pronájmu s Městem.
13. Ze svědecké výpovědi svědka Jiřího Kovaříka soud zjistil, že od roku 2010 je radní. V roce 2012 přišel tehdejší starosta pan Ing. Soušek na radu s tím, že někdo projevil zájem na dialýzu v prostorách Nemocnice. V roce 2014, začátkem roku v únoru, přišel pan starosta s tím, že má zájem žalobce. Posléze se o tom na Radě začalo jednat a Město vypsalo záměr na pronájem nebytových prostor. Řešilo se to přes právní oddělení přes pana JUDr. Poláčka. Ten přišel i s textem smlouvy, ale bylo to pouze v případě, že text smlouvy měl jít na Ministerstvo financí a tak o smlouvě na Radě byli informováni velice krátce. JUDr. Polášek jim sdělil, co je jejím obsahem. Na Radě odhlasovali, že text smlouvy není schválen, že je to pouze pro účely Ministerstva financí. Ke smlouvě byla nedůvěra, byť Rada byla politicky jednotná. Byly velké polemiky. Proti smlouvě nejvíc byla MUDr. Šafrová, které se nelíbila výše nájmu a smluvní podmínky, rovněž se smlouvou nesouhlasil současný pan starosta pan Jiraský. O smlouvě se vedla rozprava, radní vyjadřovali k ní názory, ale nikdy se o ní nehlasovalo. V říjnu 2014 byly volby. Opět přišel pan JUDr. Polášek s textem smlouvy. Vzhledem k tomu, že se vyměnili radní a to čtyři a přišli noví čtyři a tito byli obezřetní, tak se o tom zas začalo diskutovat. Začátkem roku se začalo diskutovat o novém záměru. Bylo to někdy v únoru 2015, pak se odehrála etuda, kdy na zastupitelstvo, kdy se tradičně v únoru v Městě rozhoduje o cenách, přišli zástupci žalobce a domáhali se toho, aby o rozhodnutí o uzavření smlouvy se žalobce, převzalo od Rady zastupitelstvo. Pak došlo k tomu, že na Radě bylo oznámeno, že je nový zájemce a odpoledne toto bylo oznámeno na zasedání zastupitelstva. Současný pan starosta to řekl konkrétně, nepamatuje se, jak k tomu přišel, ale bylo to zřejmě na popud tiskovin, kde vycházelo, že Vysoké Mýto dělá problém s dialýzou, Rada se usnesla a vydala druhý záměr, kde byly posléze upřesněny i metry. Přihlásili se dva zájemci, a to žalobce a žalovaný č. 2. Předložili návrhy smluv, Rada vedla dlouhá jednání a rozhodnutí o výběru padlo v létě 2015, kdy byla uzavřena smlouva se žalovaným č. 2, ale ví, že ještě v březnu a v červnu se vedla jednání i se žalobcem, aby ustoupil z některých svých podmínek, hlavně z § 2000. Žalobce však byl v tomto neústupný. V současné době tedy provozuje dialýzu firma žalovaného č. 2. Je pravdou, že byly dvě prezentace. Bylo to někdy v březnu 2015, jedna byla na Radě, další prezentace byla za týden, to bylo i se zastupiteli. Pokud byla dávána smlouva jako cílová k žádosti na Ministerstvo financí, tak zřejmě to byl jejich požadavek, vše jim vysvětloval vždy pan JUDr. Poláček, neprobírali, do jaké míry je shodný text smlouvy s textem, který byl přílohou žádosti na Ministerstvo financí. V březnu 2015 jednání

vázla, 2x , 3x na radě byl žalobce, ale pak už zbývaly doprojednat 4 body, a žalobce především k § 2000 byl neústupný. Nikdy nebylo řečeno na Radě, ani jinde, že by byla ukončena jednání se žalobcem. Žalovaný č. 2 a Město uzavřeli smlouvu, ale dialýza hned nefungovala, protože byla vedena jednání o stavbě, neví, co bylo předmětem těchto jednání, ví, že v létě 2015 bylo odsouhlaseno, že nájem dostane žalovaný č. 2. Před třetím záměrem smlouvu nepodepsali. Proč byl třetí záměr zveřejněn, bylo proto, že obě strany daly nabídky a konkretizovaly se metry, neboť bylo požadováno víc metrů.

14. Ze svědecké výpovědi Ing. Miloslava Coufala soud zjistil, že v roce 2010 – 2014 byl v Radě, nyní je v zastupitelstvu. S myšlenkou dialýzy přišel bývalý starosta pan Soušek někdy roku 2011 do Rady. Pak uplynula dlouhá doba a někdy v roce 2013 se o tom v Radě začalo mluvit naplno. Žalobce předložil Radě smlouvu, která se však nelíbila, jednal o tom pan JUDr. Poláček, právník Města, a vše trvalo dlouhou dobu. Pan JUDr. Poláček často informoval Radu o tom, jak to vypadá. Nejednali o tom každou Radu, ale občas. V roce 2014 jednání se žalobcem šlo ke konci, ale nastal problém s Ministerstvem financí, kdy Město potřebovalo souhlas Ministerstva financí, protože nemocnici, jako majetek od státu, bezplatně převzalo. Jako příloha k žádosti byla dána smlouva, která však byla jen pro tyto účely, aby byl udělen souhlas Ministerstva financí, nebyla to smlouva konečná, o tomto bylo jednáno 15.10.2014 na Radě. Potom skončilo volební období a bylo vypsáno výběrové řízení a prostory pro dialýzu získala firma Fresenius. Pokud se týká projednávání smlouvy na Radě, tak jak již uvedl, o všem vždy informoval Dr. Poláček, má za to, že smlouvou ve fázi, kdy byla předkládána Ministerstvu financí, četl, pokud se týká jednání o smlouvě radními, tak vzpomíná, že proti tomu byla paní MUDr. Šafrová, která jednou, dvakrát měla připomínky, ale jinak si nevzpomíná, že by proti tomu někdo něco měl. Nevzpomíná si, že by došlo na zastupitelstvu v únoru – 25.2.2015, které se zabývalo udělováním cen Města, k něčemu, co by s tímto nesouviselo, ani další zastupitelstva. Zástupce firmy žalobce viděl, neboť přijeli na začátku, kdy se o tom začalo jednat, s nabídkou do Rady, přijeli to prezentovat. Potom to někdy předvedli na zastupitelstvu. Pokud se účastnil prezentace pořádanou žalobcem, jednalo se o běžnou ukázkou jejich práce či produktů, v žádném případě prezentace nebyla agresivní vůči Městu. Pokud se jednalo o přílohu – smlouva, která se zasílala se žádostí na Ministerstvo financí, tak žádost směřovala k tomu, aby Ministerstvo povolilo nájem části nemocnice. Ke konci už se žalobcem byly sporné 3 – 4 body, tyto se ze smlouvy vypustili a na Ministerstvo financí šel jen zbytek, jako dohoda pro udělení Ministerských dokladů, že je možné pronajmout „špitál“. Pokud se má vyjádřit k tomu, jak vnímali závaznost smlouvy, která byla posílána se žádostí na Ministerstvo, vnímali to tak, že smlouva je víceméně hotová. Pokud se týká zpětné vazby rady a právního oddělení v případě řešení smlouvy se žalobcem, tak toto všecko zařizoval JUDr. Poláček, neboť v Radě žádný právník neseseděl, a tento o vývoji informoval.

15. Ze svědecké výpovědi Ivany Zemkové soud zjistil, že v Radě byla v roce 2010 – 2014. V září 2011 přišel pan starosta Soušek na radu s tím, že by bylo možno ve Vysokém Mýtě zřídit dialýzu, že ho informovala ředitelka Mrázová, která byla dříve u B. Braunu zaměstnána. Jednalo se o ředitelku Nemocnice ve Vysokém Mýtě v té době. Radní na tuto skutečnost ohledně zřízení dialýzy reagovali kladně, asi za 14 dnů se to odhlasovalo a všech 7 bylo pro. V roce 2012 mluvil pan ing. Jiraský s panem Netolickým z Pardubického kraje a tento se zřízením dialýzy souhlasil. V roce 2012 byl pozván zástupce firmy B. Braun, který je seznámil s tím, o co se jedná a nikdo z rady neměl k tomu připomínky. Pak je žalobce seznámil se smlouvou a potom se zažádalo na Ministerstvo financí, aby se bezúplatně převedly nebytové prostory ve Vysokém Mýtě, aby tam dialýza mohla být. V roce 2014 žalobce předložil smlouvu s tím, že provede úpravy dvou pater v nemocnici za 20 mil. korun a chtěl pronájem na 25 let. JUDr. Poláček řekl, že je to moc a pak se o tom jednalo. Ve smlouvě se pořád něco upravovalo, myslí, že k tomu nikdo neměl připomínky, ale již si to nepamatuje. Pak se čekalo na vyrozumění Ministerstva financí. Pak už volební období v roce 2014 skončilo a v roce 2015 to přebíralo nové vedení a nová Rada. V roce

2015 byla v zastupitelstvu. Ví, že bylo vyhlášeno nové výběrové řízení a dialýzu získala firma Fresenius. Byli na zastupitelstvu seznámeni s tím, že dialýza bude zřízena jinou firmou. Nevzpomíná si, co se dělo na zastupitelstvu začátkem roku 2015, když byly udělovány ceny. Na prezentaci firmy Braun v nemocnici se rovněž podívat nebyla. Prezentaci firmy žalobce zažila na zastupitelstvu. Prezentace ze strany žalobce nebyla vlezlá ani agresivní. Nebylo jim podáno vysvětlení, proč je přibrán další zájemce. Nepamatuje se, že by na Radě někdo z radních měl něco proti nápadu s dialýzou či proti smlouvě. Nikdo ke smlouvě neměl připomínky. Že záležitost trvala tak dlouho, tak se to od roku 2011 do roku 2014 ve smlouvě pilovalo, nejvíc to bylo v roce 2014. Když se smlouva měla poslat na Ministerstvo financí, tak se jednalo o tom, zda to bude na 25 let, na 10 nebo na 15.

16. Ze svědecké výpovědi MUDr. Jiriny Šafrové soud zjistil, Od roku 2006 do roku 2018 byla zastupitelkou města, a v roce 2010 – 2018 jsem byla v Radě. Intenzivně se o dialýze jednalo v létě a na podzim 2014. S možností dialýzy přišel pan starosta Soušek na Radu. Nevím přesně, kdy to bylo. Ale v roce 2014 se začalo o věci jednat. Město má ve svém vlastnictví budovu Nemocnice, která není zcela využita, přemýšlelo se o tom, co tam bude, a bylo dohodnuto, že tam bude dialýza. Všichni návrh přijali, jevílo se to jako potřebné. Byl vypsán záměr, že bude pronajmuta část prostor. Ona měla názor, že by byla lepší veřejná soutěž, kde by se specifikovalo přímo, za jakým účelem bude pronájem poskytnut. Nicméně Rada odsouhlasila záměr a přihlásil se žalobce. S tímto jednal hlavně pan starosta Soušek, ale opakovaně bylo ze strany žalobce jednáno i s Radou i se zastupitelstvem. Jednání byla intenzivnější v roce 2014. Návrh smlouvy o pronájmu nebyl nikdy dodělán. Město mělo své požadavky a žalobce také. Proto to tak dlouho trvalo. Na Radě se nikdy nehlasovalo o uzavření smlouvy, pouze 10.9.2014 byla smlouva předložena Ministerstvu financí s tím, že toto usnesení Rady není usnesením o schválení smlouvy. Podle ní smlouva nebyla nikdy dokončena tak, aby o ní mohlo být hlasováno. Smlouva byla nevýhodná pro Město, protože nebyla možnost porovnat výši nájemného. V říjnu 2014 byly volby. Nastaly problémy ve vedení Města, vše se táhlo, byla účastna v únoru 2015 zastupitelstva, kde se hlasovalo o výročních cenách. Mimo program tam přišel pan ředitel nemocnice a zástupci žalobce, má za to, že je přivedl bývalý starosta pan Ing. Soušek. Začala tam napjatá atmosféra, zástupci žalobce vystupovali arogantně. Začalo se o věci jednat. K ničemu to nevedlo a potom byla ukončena rozprava, která byla odhlasována většinou zastupitelů. Samozřejmě se myslelo to, že se rozprava ukončuje pro tento den. Rada potom vypsala výběrové řízení či soutěž, kde již bylo vyloženě uvedeno, že se pronajímají prostory pro dialýzu, do soutěže se přihlásili oba - jak žalobce, tak žalovaný č. 2. Pak nastala nějaká komplikace, bylo ještě třetí kolo a vyhrál žalovaný č. 2. Rada mohla porovnat dvě výše nájemného a žalovaný č. 2 měl nabídku vyšší. Dialýza ve Vysokém Mýtě funguje. Neví, kdy a jakým způsobem bylo ukončeno jednání se žalobcem. Nepamatují se, kdy se o tom jednalo v Radě. Pokud uváděla usnesení Rady z 10.9.2014, tak toto bylo vnímáno tak, že se nejednalo o schválení nájemní smlouvy, ale jednalo se o pouze o přílohu k žádosti na Ministerstvo financí. Rada nechtěla vyvolat domněnku, že se jedná o schválení nájemní smlouvy. Pro Radu to nebylo schválení smlouvy. Vzniklo to kvůli tomu, že byl problém s Ministerstvem financí, aby mohlo Město pronajmout nemovitosti, potřebovali souhlas. Nemovitosti, tedy Nemocnice, byly Městu darovány s tím, že je potřeba souhlasu Ministerstva financí k tomu, aby Město mohlo nemovitosti pronajímat. Pokud se má vyjádřit k zastupitelstvu 25.2.2015, tak zástupci žalobce jednali z pozice moci nad Městem, měla z toho pocit, že nepokládají Město za rovnocenného partnera. Pokud se týká vývoje pozdější situace a jednání s žalovaným č. 2, i v této době jsem byla radní, nevzpomíná si na nějaký rozpor, který by se žalovaného č. 2 týkal.

17. Ze svědecké výpovědi Ing. Jana Pešiny soud zjistil, že v roce 2010 – 2014 byl radní. O možnosti dialýzy slyšel na Radě v roce 2011. Přišel s tím pan starosta Soušek. Řešili jsme s radními možnosti. Byli jsme se podívat i v nemocnici. V roce 2012 je navštívil žalobce na Radě, jak by se

mohla dialýza realizovat. V roce 2014 se řešila smlouva na pronájem. Smlouvu projednávali, upravovala se, pokud si vzpomíná, nikdo z radních neměl žádné připomínky. Bylo potřeba požádat Ministerstvo financí o schválení smlouvy. Dle jeho názoru smlouva již byla ve finální verzi, aby ji Ministerstvo odsouhlasilo kvůli pronájmu. Rozuměl tomu tak, že je připravena ke schválení. Už se nedozvěděl, jak to s Ministerstvem dopadlo, ví, že potom dialýzu dostal někdo jiný. Je pravdou, že se po roce 2014 byl podívat na nějakém zastupitelstvu. Neví, zda jsem byl na zastupitelstvu 25.2.2015. Pokud se týká jednání s žalobcem, tak toto především vedl starosta Soušek. On žádná jednání s Braunem nevedl. O smlouvě a jednání dostávali informace na Radě. Smlouva se řešila v roce 2012. JUDr. Poláček řešil právní stránku smlouvy. Smlouvu si přečetl, nenechal si ji někde posoudit. Věřil JUDr. Poláčkovi. Pokud se týká zaslání smlouvy na Ministerstvo financí, kdy byl potřeba souhlas na Ministerstvo financí a smlouva byla přiložena, tak předpokládal, že smlouva bude předložena znovu Radě k rozhodnutí. Ze smlouvy si pamatuje, že tam bylo, že žalobce uhradí 20 mil. na realizaci a bude mít pronájem na 25 let. Toto mi nepřišlo nevýhodné. Předpokládal, že smlouva je ve finální fázi, když se posílala na Ministerstvo financí, ale než není schválena, tak se dá měnit vždy.

18. Ze svědecké výpovědi Ing. Aleše Zachardy soud zjistil, že pracuje u firmy Fresenius, tedy u žalovaného č. 2, je prokuristou firmy a ředitelem dialyzačních středisek. Ve firmě pracuje od roku 2002. Informaci dostal od pana ředitele Prokeše, který někde zachytil, že se objevilo výběrové řízení na dialýzu ve Vysokém Mýtě, bylo to někdy v březnu 2015. Před tím s nikým nejednal, tím má na mysli s nikým z Vysokého Mýta. Jeli na prohlídku, bylo to někdy v březnu, dubnu 2015, byli v Nemocnici, mluvili i s ředitelem Pejchlem, řešili prostory. Městu udělali nabídku, vypracovali prvotní studii a nabídli výši nájmu. Součástí byl i prvotní návrh nájemní smlouvy. Bylo mu jasné, že žalobce o to bude mít zájem. Vždycky se potkávají na výběrových řízeních. Někdy další měsíc bylo vyhodnocení a bylo jim sděleno, že uspěli. Pak začalo vyjednávání o smlouvách, bylo to složité. Poté se podepsali smlouvy. Nejdřív se realizovala veřejná soutěž, aby se vybral dodavatel stavby. Byly nějaké problémy, ale pak se začalo reálně stavět. Kolaudace byla v prosinci 2017 a od února 2018 tam jede provoz. Pokud se týká jednání s Městem, tak nejvíc jsme jednali s panem JUDr. Poláčkem a paní ing. Holubovou. Pokud se týká smlouvy, tak ta byla uzavírána znovu, bylo nutné udělat dodatky, které reflektovali na novou situaci, neboť celá záležitost se týkala situace, kterou vyvolal Úřad na ochranu hospodářské soutěže. Celkem uzavřeli tři smlouvy, hlavní byla nájemní smlouva na prostory v nemocnici s Městem. Potom byla třístranná smlouva i s Nemocnicí, potom uzavřeli smlouvu s Městem na výběr stavební firmy, vybírali posléze z pěti nabídek.

19. Ze svědecké výpovědi svědka JUDr. Libora Poláčka soud zjistil, že je vedoucím právního a majetkového odboru ve Vysokém Mýtě od roku 2012, ale na úřadě pracuje už od roku 1991. O možnosti dialýzy v nemocnici dozvěděl od bývalého starosty Ing. Souška, který mu řekl, že je nabídka o provozování dialýzy v nemocnici. Zúčastňuje se Rady, je to nepravděpodobné, ale na Radě Města zůstává dotud, pokud se projednávají jeho body. Bylo potřeba zúradovat celou záležitost, bylo potřeba vyvěsit záměr, to bylo někdy v březnu 2014, a starosta ing. Soušek ho upozorňoval, že v záměru nesmí být zapsáno, že je to pro dialýzu, neboť by s tím mohl mít někdo nějaké nekalé úmysly. Má za to, že tam bylo napsáno – k pronájmu pro zdravotnické zařízení. Nebyla tam určitě ta dialýza. Ptal se starosty, zda má připravit návrh on, ale mezitím firma žalobce zaslala návrh své smlouvy, který byl hrubě v neprospěch Města. Snažil se vyjednat lepší podmínky. Smlouvu poslali na analýzu firmě KVB a potom s žalobcem vyjednávali. Za Město tam byl on, Ing. Zíma, možná Ing. Holubová. Během vyjednávání se ho nikdo z radních na nic neptal. Jednal s panem starostou Souškem. Smlouva byla v některých bodech nedoladěná, ale dostal pokyn od pana starosty Souška, aby do Rady došel. Někdy - konec srpna, září 2014 do Rady donesl svoji verzi smlouvy. Tuto smlouvu do Rady nesl proto, že věděl, že to bude pouze text, který bude poslán na Ministerstvo financí k souhlasu. V žádném případě to nebral jako konečnou verzi

smlouvy. Proto do usnesení rady naformuloval, že se nejedná o schválení smlouvy jako takové a toto i té Radě vysvětlil. Nebylo to schvalování návrhu jako takového. V říjnu po volbách byla ještě stará Rada a žalobce chtěl změnit usnesení Rady na to, že je smlouva vlastně odsouhlasená. Otočil jeho poslední větu a chtěl mít schválen nájemní vztah. Dal do Rady odkládací usnesení, aby záležitost byla odročena, až přijde zpráva z Ministerstva financí. Dal tam i návrh usnesení od žalobce, každý radní měl před sebou tyto materiály. Jeho usnesení o odložení nebylo přijato. Usnesení žalobce nikdo nenavrhl. Nebylo o něm hlasováno. Byly volby, pak se ustanovila nová Rada, a v prosinci 2014 nesl do Rady informaci, jak se vyvíjelo jednání se žalobcem. V roce 2015 - 25.2. bylo udělení výročních cen na zastupitelstvu, přišli tam zástupci žalobce a bývalý starosta Soušek se snažil, aby zastupitelstvo si pravomoc ve věci žalobce převzalo samo nebo to uložilo Radě. O tomto nebylo rozhodnuto. Potom si ho zavolał starosta Jiraský, že má informaci, že je další zájemce. A po jeho zkušenostech ze školení mu doporučil, že by tu nabídku měli využít pro vyhlášení výběrového řízení. Žalobce se přihlásil znovu. Na jeho popud Rada vyhlásila výběrové řízení. Pak přišly na Město dvě nabídky – nabídka od společnosti žalobce a žalovaného č. 2. Žalobce nabídl na nájemném více jak před tím. Pak bylo jednání s oběma účastníky. A výhodnější nabídka dala firma žalovaného č. 2. To bylo někdy v červenci 2015. Poté byly uzavřeny nájemní smlouvy. Ministerstvo financí si vyžádalo text smlouvy, chtěli nějaký dodat, aby zjistili, zda Město hospodáří s majetkem dobře. Minimálně ústně radní upozornil na to, že text smlouvy, kdyby byl změněn, tak se pošle na Ministerstvo nová žádost. Bylo před volbami, byl vyvíjen tlak, aby se věc nějak zúřadovala a měl pokyn od Ing. Souška. Nebyl to přímý nátlak, takhle teď hned. Jestliže na něho byl vyvíjen nátlak, tak šel do Rady a poslal text smlouvy na Ministerstvo. Smlouva, která šla na Ministerstvo, byla polotovar. Radní upozornil dodatkem usnesení, že se nejedná o nájemní vztah. Svědkovi byl předestřen zápis z rady ze dne 10.9.2015 a jeho sdělení do Rady a svědek uvedl, že ve smlouvě byly vady vyznačené žlutě, které se týkaly neodsouhlasení textu společností žalobce. Pokud se týká vad smlouvy v souvislosti s Městem, tak se jednalo o paragraf 2000 občanského zákoníku, výpovědní důvody a zákona o veřejných zakázkách. Pokud by se žlutě vyznačeným textem žalobce souhlasil, tak smlouva pořád nebyla textem, který by předložil radě ke schválení nájemního vztahu. Pokud upozorňoval dne 27.10.2014 na Radě na informace ze školení a požadavku žadatele po obci na náhradu škody, tak v daném případě by to byl žalobce, kdyby bylo přijato usnesení o schválení nájemního vztahu. Žalobci nikdo nesdělil, že s nimi jednáno nebude, toto myslí období před vyhlášením druhého záměru. Poté byl žalobce osloven jako druhý zájemce. Při prvním záměru byla odsouhlasena menší výměra okolo 350 m², pak z jednání vyplynulo, že se jedná o nějakých 450, 470 m². Byl rozdíl okolo 100 m². Původní výši nájemného stanovila společnost žalobce. Žalobce s textem smluv, které jim předložili z Rady, nesouhlasil.

20. Z dopisu Ministerstva financí ze dne 30.7.2014 adresovaného žalovanému č. 1 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 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 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.

21. Z emailové zprávy ze dne 16.2.2015 soud zjistil, že na základě žádosti žalovaného č. 1 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.
22. Z korespondence mezi žalobcem a žalovaným č. 1 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 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 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 č. 1 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 ke schválení návrh na uzavření nájemní smlouvy mezi žalovaným č. 1 a žalobcem ve znění schváleném usnesením Rady města Vysoké Mýto č. 1167/2014 dne 15.10.2014. Žádají, aby Rada uzavřela smlouvu o nájem prostor sloužících k podnikání se společností žalobce ve znění schváleném usnesením Rady č. 1167/14 s tím, že smlouva smí být uzavřena až v okamžiku, kdy bude Město disponovat právem nakládat s pronajímanými prostory bez souhlasu Ministerstva financí ČR nebo Ministerstvo financí ČR udělí žalovanému č. 1 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 rámec, 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 č. 1 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 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 č. 1 (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.

23. Z další emailové korespondence bylo soudem zjištěno, že jednání mezi žalobcem a žalovaným č.1 o uzavření nájemní smlouvy pokračovala i poté, co Rada 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 č. 1 a dále Liboru Poláčkovi, že se odvolává na jednání Rady, kde byly probírány připomínky Rady 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 podřízením výběrových řízení zákona o veřejných zakázkách, kde Josef Luža prosí o návrh formulace, dále k otázce smluvních pokut žádá o navrhnutí 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 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 navrhovanou 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.
24. 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 č. 1 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 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.
25. Z komparativní analýzy návrhu nájemních smluv ze dne 8.6.2015 soud zjistil, že žalovaný č.1 si vyžádal posouzení dvou nabídek na pronájem prostor pro účely dialyzačního pracoviště ve

Vysokém Mýtě, a to společnosti žalobce a společnosti žalovaného č. 2. KVB, advokátní kancelář s.r.o. Pardubice, dospěla k závěru, že zájemce žalovaný č. 2 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.

26. Součástí spisu jsou různá znění smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, tedy jednotlivé „pracovní verze“ projednávané nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným č. 1 tak, jak docházelo k jejím úpravám textu při jednání mezi nimi. 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.
27. Z listiny nazvané Nabídka pro výběrové řízení na pronájem nebytových prostor datované dnem 27.4.2015 doručené žalovanému č. 1 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 č. 358/15 ze dne 25.3.2015 předkládá nabídka společnost žalovaného č. 2, 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.
28. Z dopisu Ministerstva financí ČR adresovaného žalovanému ze dne 4.12.2014 soud zjistil, že na základě žádosti žalovaného č. 1 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 žadateli 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 souhlas Ministerstva financí k realizaci uvažované investice a k pronájmu tohoto majetku vyžadovat.
29. 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 č. 1. 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.

30. Ze souhrnu usnesení č. 13/15 z jednání Rady konané dne 25.3.2015 soud zjistil, že Rada 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.
31. Z usnesení zastupitelstva Města č. 7/15 ze dne 25.2.2015 soud zjistil, že zastupitelstvo schválilo ukončení rozpravy ohledně záměru podnájmu prostor Nemocnice žalobci.
32. Dle ustanovení § 80 o.s.ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. Dle konstantní judikatury předpokladem úspěšnosti žaloby o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, jsou po procesní stránce skutečnosti, že účastníci mají věcnou legitimaci a že na určení je naléhavý právní zájem. Věcnou legitimaci v řízení o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, má ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o něž v řízení jde, nebo jehož právní sféry se sporný právní vztah nebo sporné právo týká.
33. V souzené věci bylo prokázáno, že na základě záměru žalovaného č. 1 ze dne 26.3.2014 pronajmout nebytové prostory pro zdravotnické účely byla učiněna nabídka jediným zájemcem - žalobcem. Žalovaný č. 1 vzal na vědomí usnesením ze dne 16.4.2014 záměr nemovitosti pronajmout právě žalobci. Následně skoro jeden rok probíhala mezi žalobcem a žalovaným č. 1 jednání směřující ke shodě na nájemní smlouvě, která se měla týkat těchto nebytových prostor. Tvrzení žalobce, že se žalovaným č. 1 jednal již od roku 2011, byl to potvrdil ve své výpovědi svědek Ing. Soušek, soud nepovažuje za důležité, neboť se jednalo pouze o jakési „předjednání věci“ v rámci jednání Rady, jak uvádějí svědkové Ing. Pešina, Zemková, Kovařík či Ing. Coufal, soud tedy považuje za zahájení jednání se žalobcem rozhodnutí Rady ze dne 16.4.2014. V průběhu kontrakčního procesu se objevily překážky, pro které nebylo možno smlouvu uzavřít, byl nutný souhlas Ministerstva financí s nájemní smlouvou a následně podání žádosti o deklasifikaci zdravotnických zařízení na Ministerstvo zdravotnictví. Dne 10.9. 2014 a 15.10.2014 Rada schválila znění nájemní smlouvy pro účely předložení této smlouvy Ministerstvu financí k odsouhlasení. Z komunikace mezi žalobcem a žalovaným č. 1 a zejména z výpovědi svědků Kovaříka, Ing. Coufala, MUDr. Šafrové, Ing. Pešiny a JUDr. Poláčka, Ing. Souška a současného starosty Města Ing. Jiraského (slyšen jako účastník) vyplývá, že se shodují v tom, že došlo pouze ke shodě na textu smlouvy a je tedy nepochybné, že Rada tímto svým úkonem (schválení znění smlouvy) neschválila nájemní smlouvu. Součástí usnesení Rady č. 1167/14 bylo i výslovné uvedení, že „toto usnesení není rozhodnutím o schválení nájemní smlouvy dle § 102 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů“. K úplné shodě na textu nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovaným č. 1 však nikdy nedošlo, na straně žalovaného č. 1 byl

nesouhlas zejména ohledně vyloučení aplikace § 2000 občanského zákoníku, žalobce činil v tomto směru ústupky, ale nikoliv zásadní, byť tuto záležitost jako zásadní označoval (např. shora citovaný email ze dne 27.2.2015). Jednání mezi žalobcem a žalovaným č.1 nadále pokračovala, o čem svědčí výpovědi nejen svědků Mgr. Plocové, Filípka, ale i JUDr. Poláčka, Ing. Souška, Kovaříka, Ing. Coufala a MUDr. Šáfrové, ale i listinné důkazy (dne 29.1.2015 ze strany žalovaného č.1 byly sděleny žalobci další připomínky k obsahu nájemní smlouvy, existence dalších připomínek byla sdělena zástupcům žalobce při zasedání Rady dne 17.2.2015 a při jednání zastupitelstva dne 25.2.2015). Přesvědčivý důkaz o tom, že žalobce si byl vědom neukončení kontraktačního procesu, spočívá nepochybně i v tom, že i po vypsání nového výběrového řízení žalovaným č. 1, se žalobce opět zúčastnil výběrového řízení, přičemž dokonce vylepšil určité parametry smlouvy ohledně výše nájemného. S ohledem na shora uvedené nelze dospět k závěru, že ve fázi vyjednávání (březen 2014 až duben 2015) se žalovaný č. 1 choval nepoctivě, neboť z jeho jednání lze dovodit, že se snažil směřovat k odsouhlasení obsahu nájemní smlouvy mezi ním a žalobcem. Žalobce nemohl být, byť jednání o nájemní smlouvě trvalo dlouhou dobu, naprosto přesvědčen, že předpokládaná nájemní smlouva bude uzavřena. O uzavření smlouvy mezi žalobcem a žalovaným č. 1 nebylo nikdy na Radě hlasováno, jak vyplývá ze shora citovaných listinných důkazů a výpovědi svědků MUDr. Šáfrové či Ing. Jiraského. Při posuzování protiprávnosti je třeba přihlídnout také k tomu, že po volbách došlo k personálním změnám v obsazení Rady. Ze strany žalobce tedy v povolební situaci, kdy se změnila převážná část v obsazení Rady, nebylo možno důvodně bez dalšího předpokládat automatické převzetí již připravené nájemní smlouvy, když ještě nedošlo ke shodě na celém jejím znění. Přesto však dále pokračovala jednání a žalovaný č. 1 deklaroval, že bude nájemní smlouvu nadále připomínkovat, je tedy 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. To, že žalovaný č.1 zvažoval výhodnost smlouvy i z jiného důvodu, muselo být žalobci zřejmé již z toho, že žalovaný č. 1 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. Nelze tedy 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 stále probíhal a nebyl uzavřen. Obě strany měly své požadavky a uzavření smlouvy v té době nebylo pouze formální záležitostí. Soud vychází 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 č. 1 byl k jednání o nájemní smlouvě přibrán další zájemce, žalovaný č. 2. Soud v tomto shledává důvodnost postupu žalovaného č. 1, neboť 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, zejména, 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 potenciální zájemci o nájem majetku měli rovnou příležitost svůj zájem efektivně uplatnit. V tomto směru je třeba zohlednit i závěry Ústavního soudu v jeho nálezů 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 objevil nový zájemce, když o tom byl vyrozuměn již při konání zastupitelstva téhož dne, kdy Rada rozhodla o vypsání nového výběrového řízení. Žalobce se také této situaci přizpůsobil, na základě nového výběrového řízení zvýšil svou nabídku ohledně nájemného. Snaha žalovaného č. 1 řádně posoudit nabídky spočívala i v tom, že si nechal vypracovat komparativní analýzy návrhu nájemních smluv, vyžádal posouzení dvou nabídek na pronájem prostor pro účely dialyzačního pracoviště. Žalobce ve výběrovém řízení nebyl úspěšný a jednání s ním byla z tohoto důvodu ukončena, když žalovaný č.1 vybral nabídku žalovaného č. 2. To, že výběrové řízení proběhlo v souladu se zákonem svědčí i výpověď svědků Zachardy a Ing. Prokeše, kteří popsali ve své svědecké výpovědi zcela zákonný postup žalovaného č. 1 při rozhodování o nabídkách.

34. Soud vychází z toho, že žalobce a žalovaný č. 1 zahájili jednání o uzavření nájemní smlouvy, po celou dobu jednání nedošlo ke shodě na celém textu nájemní smlouvy, nejednalo se o záležitosti nepodstatné, ostatně sám žalobce se vyjadřoval tak, že se jedná o záležitosti zásadní, a tudíž nemohl být důvodně přesvědčen, že uzavření smlouvy se jeví jako vysoce pravděpodobné. V řízení bylo prokázáno, že žalovaný č. 1 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 č. 1 se žalobcem nebyla samotná existence konkurenční nabídky, ale skutečnost, že žalovaný č. 1 se s žalobcem neshodl na pro něj i pro žalobce podstatných záležitostech nájemní smlouvy. Pro účely porovnání parametrů smlouvy začal zcela legitimně jednat i s jiným zájemcem o uzavření nájemní smlouvy. O tomto postupu byl žalobce okamžitě informován a konkurenční nabídku poté žalovaný č. 1 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. V popsaném jednání žalovaného č. 1 nelze tedy v žádném případě vysledovat nepoctivé jednání, které by snad mohlo být důvodem dle tvrzení žalobce pro vyhovění jeho žalobě z důvodu naléhavého právního zájmu. Pokud by se však o nepoctivé jednání ze strany žalovaného č. 1 v daném případě jednalo, tak toto by mohlo mít pouze případně vliv na předšmluvní odpovědnost žalovaného č. 1 dle ust. § 1729 odst. 2 o.z., nicméně soudu je z úřední činnosti známo, že žalobce již tento svůj nárok z titulu ztráty z neuzavřené smlouvy u zdejšího soudu ve věci vedené pod sp. zn. 105 C 13/2016 uplatnil. Pokud dále žalobce spatřuje naléhavý právní zájem na určení neplatnosti nájemní smlouvy z titulu neúspěšného účastníka nabídkového

řízení s tím, že „deklarace neplatnosti nájemní smlouvy se může příznivě projevit z hlediska pozice žalobce usilovat v případném dalším nabídkovém řízení o uzavření předmětné nájemní smlouvy s žalovaným č. 1“, tak tomuto důvodu nelze rovněž přisvědčit, neboť žalobci by v případném „dalším výběrovém řízení“ stejně tato neplatnost nezaručila lepší postavení oproti jiným případným uchazečům, tedy by nedošlo v žádném případě k odstranění nejistoty v právním postavení žalobce. Žalobce v dané věci tvrdil rozhodné skutečnosti a tato všechna svá tvrzení doložil důkazy týkající se dle jeho názoru naléhavého právního zájmu, soud proto nepřistoupil v průběhu řízení k poučení dle § 118 a odst. 1-3 o.s.ř. Soud s ohledem na shora uvedené neshledal podanou žalobu důvodnou a zamítl ji.

35. Protože žalovaný č. 1 byl v této věci úspěšný, má podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení. Ty jsou tvořeny odměnou zástupce žalovaného dle § 7 odst. 3 písm. a vyhlášky č. 177/1996 Sb., když zástupci žalovaného č. 1 náleží odměna za jeden úkon právní služby ve výši 2.500 Kč. V tomto řízení má nárok na odměnu za třináct úkonů právní služby (vyjádření k žalobě, účast u jednání soudu dne 18.7.2017 - třikrát za dvě započaté hodiny, dále za jednání soudu dne 8.8.2018 - třikrát za dvě započaté hodiny, dále dne 15.10.2018 – třikrát za dvě započaté hodiny a dne 27.2.2019 jednou za dvě započaté hodiny a doplnění skutkových tvrzení k žalobě dle výzvy soudu a závěrečný návrh). 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 18.7.2017, 8.8.2018, 15.10.2018 a 27.2.2019, 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 18.7.2017, za deset započatých půlhodin dne 8.8.2018, 15.10.2018 a stejnou dobu dne 27.2.2019 (desetkrát 100 Kč za každý den jednání u soudu). Cestovní náhrady zástupci žalovaného č. 1 náleží ve výši 2.202 Kč za cestu k jednání soudu dne 18.7.2017, a to vozidlem s průměrnou spotřebou 9,5 l na 100 km dle technického průkazu při cestě 336 km, paušální náhradě 3,90 Kč za 1 km a ceně paliva za 1 l 29,50 Kč a dále cestovní náhrady zástupci žalovaného č. 1 náleží ve výši 1.752 Kč za cestu k jednání soudu dne 8.8.2018, 15.10.2018 a 27.2.2019, a to vozidlem s průměrnou spotřebou 4,7 l na 100 km dle technického průkazu při cestě 336 km, paušální náhradě 3,90 Kč za 1 km a ceně paliva za 1 l 29,50 Kč. Takto vypočtené náklady v celkové výši 47.858 Kč je třeba podle § 137 o.s.ř. navýšit o 21% DPH ve výši 10 050,18 Kč. Žalovanému č. 1 tedy náleží podle § 142 odst. 1 o.s.ř. náhrada nákladů v celkové výši 57 908,18 Kč. Lhůtu k náhradě těchto nákladů soud určil dle ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř.

36. Protože žalovaný č. 2 byl v této věci úspěšný, má podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení. Ty jsou tvořeny odměnou zástupce žalovaného dle § 7 odst. 3 písm. a vyhlášky č. 177/1996 Sb., když zástupci žalovaného č. 2 náleží odměna za jeden úkon právní služby ve výši 2.500 Kč. V tomto řízení soud přiznal žalovanému č. 2 nárok na odměnu za osm úkonů právní služby (vyjádření k žalobě, účast u jednání soudu dne 18.7.2017, dne 8.8.2018, dne 15.10.2018 a dne 27.2.2019, doplnění skutkových tvrzení k žalobě dle výzvy soudu a závěrečný návrh). 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 18.7.2017, 8.8.2018, 15.10.2018 a 27.2.2019, 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 18.7.2017, za deset započatých půlhodin dne 8.8.2018, 15.10.2018 a stejnou dobu dne 27.2.2019 (desetkrát 100 Kč za každý den jednání u soudu). Cestovní náhrady zástupci žalovaného č. 1 náleží ve výši 1.960 Kč k jednání soudu dne 18.7.2017, 8.8.2018, 15.10.2018 a 27.2.2019, a to vozidlem s průměrnou spotřebou 4,6 l na 100 km dle technického průkazu při cestě 350 km, paušální náhradě 4,10 Kč za 1 km a ceně paliva za 1 l 33,60 Kč. Takto vypočtené

náklady v celkové výši 34.240 Kč je třeba podle § 137 o.s.ř. navýšit o 21% DPH ve výši 7.190,40 Kč. Žalovanému č. 1 tedy náleží podle § 142 odst. 1 o.s.ř. náhrada nákladů v celkové výši 41.430,40 Kč. Lhůtu k náhradě těchto nákladů soud určil dle ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř.

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 6.3.2019

JUDr. Věra Bartůňková v.r.
samosoudkyně

OKRESNÍ SOUD V ÚSTÍ NAD ORLICÍ

Husova 975, 562 17 Ústí nad Orlicí

tel.: 465 567 111, fax: 465 523 269, e-mail: podatelna@osoud.uno.justice.cz, IDDS: rjrabj7

NAŠE ZNAČKA: 51 Si 96/2019
VAŠE ZNAČKA:
VYŘIZUJE: Jan Gregar
DNE: 18. března 2019

Pavel Dosoudil
zpravodaj ČTK
Masarykovo nám. 1544
530 00 Pardubice

Vážený pane,

na základě Vaší žádosti ze dne 6.3.2019 Vám v příloze zasílám požadovaný rozsudek zdejšího soudu č.j. 10 C 254/2016-470.

S pozdravem

Bc. Jan Gregar v. r.
ředitel správy soudu

Bc. Jan Gregar  Digitálně podepsal Bc. Jan Gregar
Datum: 2019.03.18 10:56:53 +01'00'

Příloha: rozsudek

Text těla emailové zprávy z podání 9691/2019

Od: Dosoudil@mail.ctk.cz

Komu: podatelna@osoud.uno.justice.cz, jprochazka@osoud.uno.justice.cz

Kopie:

Předmět: žádost o informace pro ČTK Pardubice

Dobrý den,

podle zákona 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím prosím o zaslání rozsudku ve věci **10 C 254 / 2016.**

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>

Česká tisková kancelář

Identifikační číslo: 47115068

Sídlo: Praha 1, Opletalova 5/7, PSČ 11144

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.