

Praha 25. dubna 2022

## **ANALÝZA HOSPODAŘENÍ**

**Českých drah, a.s. při rozvoji lokality Smíchov**

<b>1. Úvod</b>	3
<b>2. Spolupráce ČD s SG</b>	6
2.1. Proběhla soutěž? A mohli bychom ji vidět?	8
2.2. Nevyvážená smlouva, nápadně výhodná pro soukromého partnera	9
2.3. Klíčové postavy projektu a jejich kontroverze:	10
<b>3. Rozpory</b>	12
3.1. Polemiky o veřejné soutěži	12
3.2. Chybějící zdůvodnění spolupráce se Sekyra Group	12
3.3. Charakter smluv o partnerství a její nerovnovážné parametry	13
3.4. Práce na nekomerční části na náklady státu	15
3.5. Dopravní uzel na náklady státu	16
3.6. Nová smlouva z roku 2019, bez soutěže a spěch s prodejem	18
3.7. Nejasnosti kolem závazků ČD vůči Sekyra Group	20
3.8. Polemiky kolem prodejních cen pozemků Českých drah soukromému partnerovi	21
<b>Boj za netransparentnost</b>	24
<b>4. Závěr</b>	29
Nadační fond proti korupci navrhuje	29
Zdroje	31

## 1. Úvod

Území kolem dopravního terminálu železničního a autobusového nádraží v pražské městské čtvrti Smíchov, patří dlouhodobě z pohledu infrastruktury i funkce, ale i doslova na první pohled, k odstrašujícím stránkám hlavního města. Rozsáhlá developerská aktivita, která na daném území započala zejména po roce 2018, tak byla od počátku vítanou příležitostí, jak toto území kultivovat a přinést do něj kvalitu života, adekvátní k metropoli evropského významu, jakou Praha bez pochyb je.

Projektový záměr Českých drah - rozvíjet lokalitu Smíchova, ve které státní firma vlastní lukrativní, ale ošuntělé pozemky – jde tak na první pohled kritizovat jen stěží. Nabízí budoucí příjmy, odstranění environmentálních zátěží, rozvoj dopravní infrastruktury a vznik nové pražské čtvrti. Při jeho realizaci však byla, podle jeho kritiků, touha po dynamickém a rychlém rozvoji území postavena tak vysoko, že zastínila všechny ostatní parametry, jako je životní prostředí, férová soutěž nebo ochrana veřejného zájmu. Prioritou se tu stalo vytěžení co největšího zisku z prodeje pozemků v držbě veřejných institucí, či státních firem v území, ze kterého měl mít prospěch veřejný rozpočet. Zisk pak měl být záhy investován třeba do rozvoje dalších zanedbaných lokalit.

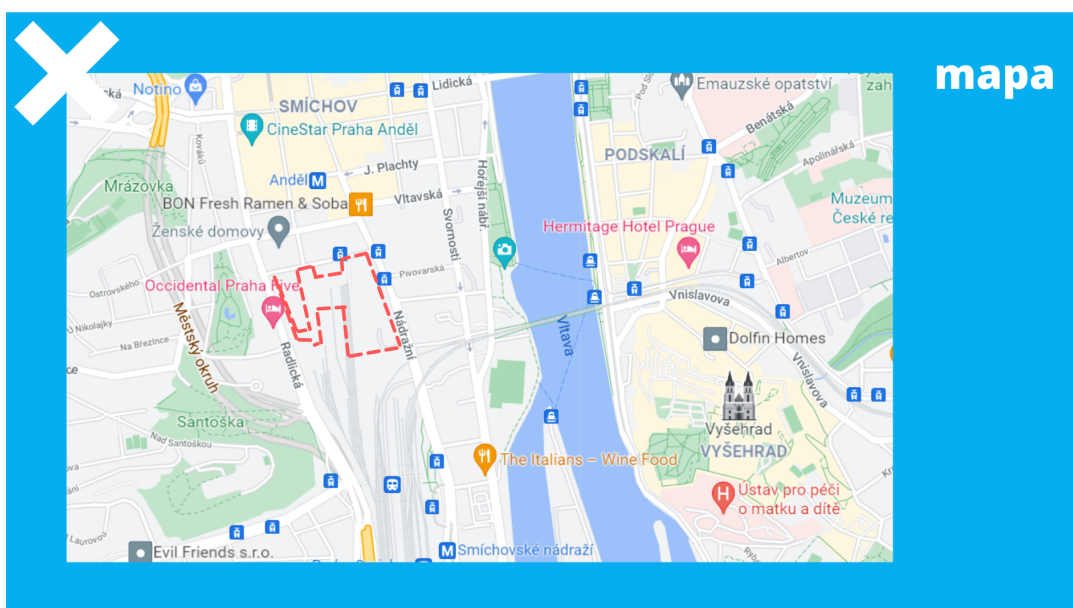
Právě s tímto argumentem se před patnácti lety rozhodovala státní firma České dráhy pro spolupráci se soukromým partnerem, který by jí pomohl rozvoj lokality realizovat. Na rozsáhlých pozemcích v lokalitě kolem Smíchovského nádraží, plánuje vybudovat kultivované území s moderním dopravním terminálem a připojenou infrastrukturou.

Tímto partnerem se v roce 2005 stala developerská skupina Sekyra Group. Výsledkem letité spolupráce, plánování a vyčkávání na nejvyšší komerční výhodnost výsledného projektu, je pak developerský projekt Smíchov City. Start projektu se realizuje na severním okraji u dopravního uzlu Na Knížecí, jižní okraj v Praze 5 následně ohraničí rekonstruované nákladové nádraží, v podobě dlouhého bulváru s administrativními budovami a byty.

Projekt má podporu několika významných institucí na regionální i státní úrovni. Jde například o městskou část Praha 5, která oceňuje vyčlenění pozemků pro plánovanou školu, či přímo bývalou vládu Andreje Babiše, která ústy jejího předsedy zvažovala do plánované lokality přesun sídel několika úřadů či ministerstva dopravy.

Podle PR poselství šířeného v médiích developerem, má vzniknout celkově 400 tisíc metrů čtverečních ploch nově upraveného území s investicí pohybující se kolem 20 miliard korun. Za ty se má postavit asi 400 bytů a administrativní budovy s dominantou nového sídla České spořitelny. Projekt je rozdělen do etap na zhruba 12 let.

Developer začal výstavbou bytů v severní části lokality, přičemž byty nabízí v předprodeji s průměrnou cenou 133 tisíc korun za metr čtvereční, což naznačuje zaměření na movité klienty. V medializovaných výstupech dokonce developer naznačoval ještě vyšší ceny, což vzhledem k vývoji na trhu nelze vyloučit. Výrazně komerčním prvkem projektu je také plánovaná výstavba nového sídla České spořitelny či hotelu v jižní části.



**Pro obyvatele ve čtvrti slibuje developer výměnou za komerční body výstavby vybudování infrastruktury, služeb a kultivaci veřejných prostranství. Do velké míry se však o tyto části postarají veřejní partneři.**

Hlavním veřejným partnerem je tu státní firma České dráhy. Společnost uzavřela se soukromým developerem exkluzivní smlouvu o spolupráci, založila společný podnik, odevzdala mu část pozemků a další developerovi výhodně prodala. Nabízela by se tudíž otázka, kdo z rozvoje Smíchova vytěží nejvíc. České dráhy to totiž podle mnohých nebudou. Státní firma na rozvoji lokality podle kritiků ztratila už teď 500 milionů korun a hrozí další ztráta, ve výši minimálně 1,5 miliardy.

Cílem této analýzy je posoudit oprávněnost a okolnosti unikátního vztahu mezi státním podnikem a developerem. Zkoumá vznik spolupráce zejména z pohledu férové soutěže a dodržování zákona č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek, parametry spolupráce z hlediska povinností při správě cizího majetku a výhodnosti spolupráce pro veřejné finance.

## 2. Spolupráce ČD s SG

O rozvoji území na pozemcích Českých drah, v lokalitě pražského Smíchova, rozhodlo vedení této státní firmy v roce 2004. Předcházelo tomu několik měsíců až let veřejné diskuse o zapojení soukromých partnerů do klíčových rozvojových projektů v takzvaných brownfieldech – tedy zejména bývalých, už nepoužívaných průmyslových areálech, či částech už nepoužívané infrastruktury s úředními budovami. Mezi největší areály tohoto typu patřily právě ty pražské. Často ve veřejném vlastnictví, ale bez vize či kapitálu.

Větší zapojení soukromých subjektů do rozvoje daných lokalit prosazovaly zejména banky, včetně České spořitelny, která v rámci Smíchov City plánuje nový kampus, ale i developeři, přičemž nejhlasitěji bylo slyšet právě skupinu Sekyra Group, známého podnikatele Ladislava Sekyry.

*"Máme na mysli právě systém PPP, který využitím soukromého kapitálu umožňuje státu podstatně urychlit rozvoj sociální i dopravní infrastruktury a omezit přitom dopady těchto rozsáhlých investic na státní a veřejné rozpočty,"* uváděl Sekyra v roce 2003 v rozhovoru pro deník Právo.

**Vize developera Sekyry a bank už tehdy počítala se zapojením jejich firem do projektů rekonstrukce infrastruktury i budov pro veřejné instituce.** To bylo později naplněno také v rámci projektu Smíchov City, kde dochází k rekonstrukci části infrastruktury dopravního uzlu a přípravy zázemí pro několik státních institucí. **Klíčové infrastrukturní projekty veřejného významu však financují a realizují veřejné rozpočty.**

Brownfield v městské části Praha Smíchov je pozůstatkem široké historické průmyslové výroby. Na území se vyráběly automobily, vlaky, pivo i cukrovinky. Území je rozparcelováno tak, že většinu drží město, městská část, státní firmy a instituce, mnoho drobnějších částí však drží vlastníci, kteří převzali drobné stavby, kdysi patřící státním podnikům.

Investiční horečka přišla zejména kolem roku 2000, kdy došlo k oficiálnímu i neoficiálnímu svolení ze stran státních i samosprávných orgánů s tím, že dané území projde rozsáhlou přímou, či nepřímou privatizací, minimálně ve smyslu rozvoje v rukou soukromých partnerů. **Jako první v oblasti uspěla v boji o projekty banka ING, která postavila moderní, administrativní komplex Zlatý Anděl.**

Už daný projekt vyvolal obavy veřejnosti, zda nedojde samostatnými, divokými zásahy investorů k porušení charakteru historických památek. Tím argumentovala i městská část Praha 5, stejně jako České dráhy. A **proto začaly o dalším rozvoji v oblasti na vlastních pozemcích přemýšlet v intencích realizace v rámci partnerství, spolku, či společné firmy, kde by byl kladený zřetel zejména na potřeby veřejnosti.**

Plán výstavby na Smíchově počítal se společným projektem firmy, ve které udrží 51 procentní podíl České dráhy a 49 procent na firmě získá developerská skupina Sekyra Group. Podílové rozdělení nemělo být převedené přímo na uvedené společnosti, ale pro rozdělení finančního rizika na společný podnik, který bude spravovat rozsáhlý majetek. To mělo zaručit také větší vliv státní firmy (zastupující veřejný zájem) na charakter projektu rozvoje lokality.

Už v raných fázích uvažování o spolupráci se počítalo s komplexní revitalizací Smíchovského nádraží. Těchto 20 hektarů ohraničených ulicemi Nádražní, Radlická, Ostrovského a Vltavská a dále ke Zlíčovskému mostu stojí na pozemcích Českých drah.

**Zajímavé ovšem je, že mnoho technických detailů jako ekologický audit, odhad nákladů na sanaci území, či přesné vyměření zastavěných ploch a ploch pro infrastrukturu a veřejná prostranství, bylo řešeno až po uzavření dohody o spolupráci mezi Českými drahami a Sekyra Group.**

Spolupráce mezi ČD a Sekyra Group, která vznikla kolem roku 2005 je však ještě širší. Podobný rozvoj společně naplánovali také na pozemcích Českých drah v městské čtvrti Žižkov. Původní rozvoj, který počítal s regulací výstavby a výrazným zastoupení oddechových zón a parků, nahradil změněný projekt spojený se změnou územního plánu, na základě návrhu Sekyra Group.

Mimochodem podobný problém nastal, když v roce 2007 založily České dráhy a Sekyra Group, na základě podobných principů jako na Smíchově, společnost Žižkov Station Development (ŽSD). V roce 2008 však rada městské části schválila nový projekt počítající s rozsáhlejší výstavbou bytového a administrativního komplexu. Proti výstavbě se tak už léta staví různé památkové organizace a magistrát města, kteří krok po kroku odmítají některé parametry výstavby.

## **2.1. Proběhla soutěž? A mohli bychom ji vidět?**

U projektu Smíchov City je však z hlediska spolupráce ČD a Sekyra Group podstatné, zda a jakou formou proběhla soutěž na výběr partnera Českých drah, pro rozvojový projekt.

Obě strany tvrdí, že soutěž proběhla, nezveřejňují však žádné detaily, ani je není možné dohledat ve veřejně přístupných databázích. Údajně však soutěž Českých drah na partnera pro rozvoj lokality Praha Smíchov proběhla v roce 2004.

Jejím výsledkem měl být podpis Smlouvy o projektu ze dne 15.06.2005, uzavřené mezi ČD, SG Projekt Management, s.r.o. a Smíchov Station Development, a.s. Šlo o dokument, který definoval záměr rozvoje lokality a zadával základ pro analytické rozbory a zvážení případné přípravy konkrétního projektu rozvoje.



**Už v daném dokumentu byl však závazek, že pokud bude potvrzena komerční uskutečnitelnost a efektivita projektu, jeho realizací bude pověřena právě kolektivní společnost Českých drah a Sekyra Group – Smíchov Station Development.** Výnosy ze společného podniku měly být rozdělené na základě akcionářského poměru v akciové struktuře podniku. Českým drahám mělo tedy připadnout 51 procent.

Detaily o veřejné soutěži, jejích kritériích, formě, či počtu soutěžících nejsou zveřejněny. Z dostupného dokumentového znění lze vyčíst pouze pasáž „Hlavní motivy a cíle ČD v souvislosti se založením Smíchov Station Development, a.s.. Tomu, o jaké cíle šlo a zda byly naplněny se věnuje další část analýzy.

## **2.2. Nevyvážená smlouva, nápadně výhodná pro soukromého partnera**

Už smlouva z 15.06.2005 však, kromě jiného, zavazovala České dráhy převést do 120 dnů od výzvy předkupní práva na komerční nemovitosti plánované pro budoucí projekt, na společný podnik. K zaslání výzvy stačilo pozitivní stanovisko vedení společného podniku a pokud by ČD nebylo v součinnosti, směl soukromý partner ze společného podniku vycouvat. **Varianty rozvázání vztahu, je mimochodem ve smlouvě možné najít pouze na straně soukromého partnera. Českým drahám připadá spíše jen submisivní role subjektu povinného činit kroky, které společností určí společný podnik Smíchov Station Development.**

Tato smlouva - a s ní i několik dalších, které v rámci spolupráce vznikly - působí nevyváženě, protože hájí zejména zájmy soukromého partnera. Ve spolupráci státního subjektu se soukromým partnerem jsou tyto miský váhy obvykle nakloněny na opačnou stranou. Proto se nabízí otázka, kdo a s jakým záměrem smlouvu v roce 2005 připravoval. Vzhledem k jednoznačné výhodnosti pouze ve prospěch Sekyra Group, se totiž zdá, že tato podmínky spolupráce a cíle projektu státní firmě diktovala.

**České dráhy také měly do 90 dnů od podpisu na vlastní náklady vypracovat informační přílohu smlouvy, která vymezení „Území a všechny části pozemků o minimální nezbytné rozloze v rámci Území“, kde se nacházejí koleje, anebo nádražní budova. Je zvláštní, že tato příloha nebyla definována už před uzavřením dohody. A také to, že je definována s cílem vymezit „minimální, či nezbytnou“ rozlohu pro ty části budoucího rozvoje, které jsou z hlediska ČD stěžejní.**

Až po podpisu smlouvy v polovině roku 2005 proběhla dokumentace a auditování technické infrastruktury a ekologických zátěží, stejně jako prověření vlastnických práv k nemovitostem a pozemkům v lokalitě, vymezení hranic mezi drážním a rozvojovým územím a vypracování Koncepční studie rozvoje území.

Logika určování cen budoucích převodů pozemků pod komerčními nemovitostmi, měla podle současných tvrzení vycházet z toho, že se od tržní ceny budou odčítat náklady, například na sanaci zátěží na území. Dané mechanismy pro určování cen budoucích prodejů však nebyly smlouvou z roku 2005 jasně vymezené.

Zárukou dodržování cílů rozvoje lokality v zájmu Českých drah mělo být to, že státní firma nominovala 3 z 5 členů Představenstva společného podniku. V dozorčí radě mělo být zastoupení nominací státního a soukromého partnera v rovnováze. Realita však byla trochu jiná.

### **2.3. Klíčové postavy projektu a jejich kontroverze:**

#### **Josef Bazala**

- V klíčovém období předseda Představenstva ČD. Později odvolán kvůli špatnému hospodaření, podezření z korupce, konfliktu zájmů.
- On o spolupráci se Sekyrou rozhodl, dohody podepsal a veřejně prezentoval. V období, kdy rozhodoval o spolupráci s developerem vlastnil luxusní apartmán v komplexu Savoy, který ve Špindlerově mlýně postavila a prodávala skupina Sekyra Group.

## Ivan Foltýn

- V dané době člen Představenstva Českých drah. Politik KDU-ČSL. Stranu sponzoruje Sekyra Group. Vedl ekonomickou sekci.
- Dlouholetá významná postava v oblasti dopravy. Měla vliv na Drážní inspekci, výstavbu nového terminálu pražského ruzyňského letiště, či podmínky odchodu Air France z Českých aerolinií.

## Jiří Kolář

- V dané době člen Představenstva Českých drah. Později, coby šéf Správy železnic přišel o bezpečnostní prověrku kvůli podezření, že v minulosti ovlivňoval veřejné zakázky. V roce 2005 prezentoval dohodu se Sekyra Group, byl náměstkem ČD pro osobní dopravu.

## Luděk Sekyra

- Luděk Sekyra je majitelem Sekyra Group, a.s. Patří k nejznámějším, nejbohatším a nejaktivnějším byznysmenům na realitním trhu. Jeho skupina realizovala mimo jiné několik známých pražských projektů jako Rohan City či Žižkov City.
- Majetek Ludka Sekyry je odhadovaný na 10-11 miliard korun. Sekyra je známým sponzorem politické strany KDU-ČSL. V minulosti měl blízké vztahy s lobbistou Romanem Janouškem, známé jsou také jeho vztahy s podsvětím – konkrétně se zavražděným Františkem Mrázkem.



Luděk Sekyra



Josef Bazala



Ivan Foltýn



Jiří Kolář

## **3. Rozpory**

### **3.1. Polemiky o veřejné soutěži**

Spolupráce Českých drah se soukromým partnerem Sekyra Group, měla podle tvrzení obou stran vzniknout po stanovení cílů rozvoje lokality Smíchov uvnitř Českých drah a následném stanovení cílů vzájemného partnerství se soukromým partnerem.

Zarážející však je, že soukromý partner byl aktérem už u stanovování cílů státní firmy Českých drah, ještě před tím, než se oficiálně rozhodlo o vzniku společného podniku.

O tom se mělo rozhodnout až po soutěži na projekt rozvoje lokality. Až Smlouva o projektu z 15.06.2005 je skutečným právním podkladem, na základě, kterého může být konkrétnímu soukromému partnerovi poskytnuta exkluzivita jakéhokoliv charakteru.

Podkladem pro uzavření uvedené smlouvy měla být veřejná soutěž. Podle Sekyra Group se uskutečnila v roce 2004. Stejně jako České dráhy však další informace o soutěži neposkytuje.

Veřejně nelze dohledat detaily, ani ty obecnějšího charakteru, jako třeba počet soutěžících, formu soutěže, termíny, či kritéria na základě kterých byl partner vybrán. České dráhy nám k soutěži odmítly poskytnout jakékoli informace a zamítly i naši žádost o vydání informací podle zákona č. 106/1999 Sb.

### **3.2. Chybějící zdůvodnění spolupráce se Sekyra Group**

S nezveřejněním detailů a parametrů veřejné soutěže souvisí také absence dostatečné argumentace, proč si České dráhy ze všech zájemců o spolupráci, vybraly právě společnost Sekyra Group. Samotné ČD nejsou ochotné sdělovat jakékoli bližší informace a tak jsme odkázáni na vágní mediální odkazy, ve kterých se hovoří o tom, že tohoto partnera si ČD vybraly, protože má bohaté

zkušenosti s developerským trhem (což se vztahuje minimálně na několik desítek dalších developerů), nebo že jeho projekt, v rámci údajné soutěže, nejvíce naplňoval představy a cíle Českých drah. Tyto představy však nejsou nikde jasně definovány.

### **3.3. Charakter smluv o partnerství a její nerovnovážné parametry**

Nejblíže konkretizaci představ a cílů Českých drah v projektu rozvoje lokality Smíchov, je bod „**Hlavní motivy a cíle ČD v souvislosti se založením SSD** (Smíchov Station Development, pozn. autora) “ v projektové smlouvě z 15. 6. 2005, kde se uvádí:

#### **„Hlavní motivy a cíle ČD v souvislosti se založením SSD“ :**

1. Provedení kompletní přestavby a prodeje svých nemovitostí v území
2. Získání garantovaných příjmů z pronájmu a prodeje svých nemovitostí v území
3. Posílení image a dobrého jména ČD
4. Odstranění případných ekologických zátěží na pozemcích v území
5. Vytvoření nových pracovních příležitostí
6. Minimalizace developerských rizik ČD

I zde však lze polemizovat o konkrétnosti daných bodů, či o tom, zda je jejich naplnění možné posoudit či měřit.

#### **Ad 1. K prodeji není potřebná projektová smlouva**

Cílem projektu rozvoje lokality na lukrativních pozemcích v hlavním městě Praha by z hlediska státní firmy neměl být pouhý prodej daných pozemků. Pokud je cílem pouze prodej pozemků, není nutné to definovat ve smlouvě o projektu, ale dané pozemky, pokud možno co nejvýhodněji prodat.

## **Ad 2. Nenaplněn cíl garantovaných příjmů**

Zisk příjmů z prodeje nemovitostí v území souvisí s nelogickým projektovým záměrem v prvním bodě. Na prodej České dráhy nepotřebují zakládat společný podnik se soukromým partnerem. Garantované příjmy z pronájmu nemovitostí ČD v území nejsou dosud dosaženy. **Rozvojový projekt nepočítá s tím, že by developer vybudoval infrastrukturu, či budovy, které zůstanou v držbě Českých drah a budou dlouhodobě výhodně pronajaté. Žádné trvalé garance příjmů proto nebylo dosaženo.**

## **Ad 3. Poškozené image Českých drah a glorifikace soukromého partnera**

Veškeré projekty v lokalitě jsou prezentací a posilováním dobrého jména soukromého partnera. Naopak kontroverze ohledně projektu jdou za jménem státní firmy a České dráhy nezískávají rozvojem lokality dobré jméno. Samotný cíl je navíc spíše předmětem smluv s PR agenturami než partnerem, který má na starosti miliardový stavební a rozvojový projekt. Není zcela pochopitelné proč se tento bod zanesl do smlouvy o projektu budoucího rozvoje lokality Smíchova.

## **Ad 4. Chybějící ekologický audit**

Je nezvyklé, že ekologické zátěže nemá partner, který požaduje jejich odstranění zmapovány předem. I když to tedy patřilo mezi deklarované hlavní cíle, nebylo zřejmé, zda vůbec na území ekologické zátěže jsou. A pokud ano, jakého jsou rozsahu. Nebylo také jasné, jakými speciálními zkušenostmi v oblasti odstraňování ekologických zátěží disponuje soukromý partner z oblasti komerční výstavby. Je nelogické bez těchto znalostí zanášet odstranění ekologických zátěží v území mezi hlavní cíle uzavření partnerství se soukromým developerem.

## **Ad 5. Floskule o tvorbě pracovních příležitostí**

Všeobecný cíl, který lze uplatnit v každém stavebním projektu. Všude kde se staví, někdo pracuje. A všude kde postaví komerční provozy, jsou potřeba zaměstnanci. V materiálu však nejsou vůbec definovány vytvořené počty zaměstnanců. Není v něm ani definováno, která strana partnerství bude jejich zaměstnání po realizaci projektu zajišťovat, na jak dlouho a v jaké oblasti.

## **Ad 6. Fádňní cíl snížení developerských rizik omlouvá spolupráci s kteroukoliv developerskou firmou**

Je přirozené, že drážní firma není expertem na developerskou činnost. Z tohoto ohledu minimalizuje developerská rizika jakýkoliv soukromý partner z developerské oblasti. Všeobecný cíl je tedy naplněný už samotným podpisem smlouvy. Naopak, pokud jde o finanční, či reputační rizika rozvojového projektu, ve smluvní pasáži o cílech Českých drah chybí.

### **3.4. Práce na nekomerční části na náklady státu**

Nezvyklým parametrem smlouvy, který se stal často hlavním argumentem obou stran v komunikaci o ceně prodeje pozemků Českých drah, je zohlednění nákladů na sanaci budov a pozemků v rozvojovém území, v prodejních cenách pozemků Českých drah, ve prospěch Sekyra Group. **Státní firma tu totiž připustila, aby náklady na odstranění ekologických a jiných zátěží na pozemcích v lokalitě Smíchova, včetně těch částí, ze kterých bude komerčně profitovat soukromý partner, nesl jejím prostřednictvím stát.**

Nezvyklý a zvláštní je také fakt, že se k nákladům za sanaci zátěží v území, zavázala státní firma smluvně ještě předtím, než dané zátěže zmapovala a odhadla náklady na jejich sanaci. Náklady na daný audit a mapování území přitom podle smlouvy stejně zaplatila sama. České dráhy Nadačnímu fondu proti

korupci na otázky ohledně chybějících odhadů nákladů na ekologické sanace neodpověděly.

Pokud se dnes polemizuje o tom, že České dráhy prodávají Sekyra Group pozemky v území za mimořádně nízkou, pro soukromého partnera výhodnou cenu, obě strany argumentují tím, že cena je poměrně nízká právě kvůli odečtení nákladů soukromého partnera na sanaci pozemků a budov v okolí, od ceny stanovené znaleckými posudky. Ani jedna ze stran přitom neumí definovat, jak vysoké ony náklady byly, případně kolik sanací a jakého charakteru bylo ve skutečnosti realizováno.

Podle informací získaných pro tuto analýzu je navíc zřejmé, že část pozemků, které byly, jsou nebo budou sanovány jsou na pozemcích Českých drah, které je přepisují na Správu železnic, které mají na starosti rekonstrukci a rozvoj dopravního uzlu.

Další nezávislý zdroj zabývající se analýzou cen nemovitostí v České republice však zároveň dodává, že případné ekologické zátěže na území mohou skutečně hrát roli při určování prodejní ceny.

Dne 12.10.2010 došlo k podpisu Dodatku č.1 mezi firmami, kde se kromě jiného měnilo parcelování celého projektu. Žádná ze stran nevysvětlila, proč ke změnám došlo a na související dotazy Nadačního fondu proti korupci neodpověděla.

### **3.5. Dopravní uzel na náklady státu**

Jedním z argumentů pro spolupráci se soukromým partnerem se zkušenostmi s developerskými projekty je ten, že právě on má zaručovat odbornost, zejména v technické části provedení projektu. Výměnou za možnost podnikat u nově vybudované infrastruktury, měl tento partner výrazně technicky a investičně pomoci také nekomerční části rozvojového projektu – rekonstrukci nádraží, drážních budov, kolejišť, či propojení s městskou hromadnou přepravou. Logika je jednoduchá – **pokud se v území vyskytne kvalitní dopravní uzel, vzroste**



**atraktivita území a hodnota komerční části projektu. Za exkluzivní přístup k podnikání v lokalitě, by tedy měl logicky soukromý partner přinést finanční i nefinanční spoluúcast při budování této infrastruktury.**

**Výsledkem dosavadní spolupráce Českých drah a Sekyra Group v rozvoji lokality Smíchov je však na straně soukromé společnosti pouze odkup několika pozemků třetích vlastníků, výkup pozemků pod komerční část projektu od Českých drah a spuštění projektové výstavby pouze v komerční části plánovaného projektu.**

V oblasti už existují konkrétní projektové realizace týkající se nekomerční části rozvoje území. Realizace však společně s projektováním připadá Správě železnic. Ta připravuje v oblasti Smíchova rozsáhlé investice, které povedou k modernizaci dráhy a zlepšení přestupních vazeb. *„Nejblíže realizaci je komplexní rekonstrukce infrastrukturní části železniční stanice, spočívající v kompletní rekonstrukci kolejíště, nástupišť, podchodů a výtahů, díky čemuž dojde k zajištění bezbariérového přístupu na všechna nástupiště. Samozřejmostí je i náhrada zastaralého zabezpečovacího zařízení a informačního a orientačního systému. Společně s rekonstrukcí železniční stanice dojde k výstavbě nové lávky pro pěší, která propojí Nádražní ulici na jejím východním konci s lokalitou Radlic a projektem Smíchov City na konci západním. Z lávky bude možné sejít na všechna čtyři nástupiště železniční stanice. Tyto dva projekty jsou v závěrečné fázi přípravy a měly by být realizovány v letech 2022 – 2026,“* říká pro účely této analýzy úsek generálního ředitele Správy železnic.

Správa plánuje v polovině roku 2024 rekonstrukci železniční stanice, na kterou naváže projekt rekonstrukce současné nádražní budovy, která má odstartovat v druhé polovině roku 2024. Jak z odpovědí vyplývá, rekonstrukce železničního dopravního uzlu proběhne v příhodný čas pro komerční část projektu.

**Soukromý partner Českých drah tedy získá nově vybudovanou infrastrukturu, která přivede zákazníky do jeho komerční části, bez sdílení nákladů, či jiné spoluúčasti.**

Správa železnic navíc investičně i projektově pokryje také plánovanou výstavbu administrativního komplexu s centrálou Správy železnic. S touto výstavbou jsou všechny zmíněné projekty a záměry dalších investorů v území - ať už se jedná o Terminál Smíchovské nádraží v investici Hlavního města Prahy nebo o projekt Smíchov City v investici Sekyra Group – koordinovány tak, aby mohly využívat tu samou stavební infrastrukturu, třeba příjezdové cesty pro stavební techniku. „Správa železnic realizuje své záměry převážně na vlastních pozemcích a pozemcích Českých drah, které by na Správu železnic měly výhledově přejít. Dále se pak jedná zejména o pozemky Hlavního města Prahy,“ dodává Správa železnic.

Pozemky pro tento projekt tedy nepřechází na Sekyra Group, železničním projektem si tedy soukromá společnost nemusí lámat hlavu. A nemusí si dělat ani starosti s povolovacími procesy nutnými pro výstavbu. Tím, že v sousedství staví město a stát, jde povolování bez většího odporu.

### 3.6. Nová smlouva z roku 2019, bez soutěže a spěch s prodejem

V roce 2019 dostala spolupráce mezi Českými drahami a Sekyra Group nové parametry. Došlo k podpisu Rámcové Projektové Smlouvy mezi těmito společnostmi a společným podnikem Smíchov Station Development. Ta stanovila nová pravidla zejména pro převod pozemků státní firmy do soukromých rukou. Otevřela tak možnost přepisy zrychlit a odprodat soukromému partnerovi pozemky státní firmy, určené pro komerční část Smíchov City. Smlouva z 18.12.2019 zároveň nahradila Smlouvu o projektu z roku 2005.



*„Smluvní strany současně s uzavřením této Smlouvy aktualizovaly a upravily Koncepční studii, jejíž aktuální verze byla schválena v den uzavření této Smlouvy a je Přílohou č. 2. Koncepční studie zůstává zásadním podkladem pro realizaci Projektu, který zejména vymezuje Části Projektu, Cenovou mapu, Harmonogram převodu, Neprojektové stavby. Koncepční studie uvádí čtyři možné varianty realizace Projektu po jednotlivých etapách, které jsou pro účely této Smlouvy označeny jako Části Projektu,“* uvádí pasáž z nově podepsané smlouvy.

Vyplývá z ní, že smlouva může také výrazně změnit charakter předtím plánovaného projektu. Otázkou tedy je, zda vzhledem k předešlé absenci realizace, neměla proběhnout nová soutěž na soukromého partnera s nejlepším projektem, splňujícím aktualizované cíle Českých drah. Třeba podle pravidel magistrátu hlavního města, které v daném území vlastní pozemky také, je jakýkoliv úplatný převod nemovitostí, možné realizovat pouze formou výběrového řízení.

Kritiky spolupráce dráždí také fakt, že podpis nové smlouvy v roce 2019 odsouhlasil coby předseda Dozorčí rady společnosti Českých drah Pavel Kysilka. Ten byl do roku 2015 šéfem České spořitelny, která v projektu Smíchov City postaví svou novou regionální centrálu. Kysilka z postu v Českých drahách na sklonku roku 2021 odstoupil. Byl nominován hnutím ANO, nové vedení má určit vláda Petra Fialy.

Pořád není známo ani to, z čeho vycházejí nové prodejní ceny pozemků, převáděných z Českých drah na Sekyra Group. Není známo, zda došlo k nově přepočítaným cenám, aktualizaci podle cenové mapy, nebo k jiné aktualizaci cen, které se za posledních 15 let na trhu výrazně změnily. Smlouvou z roku 2019 soukromý partner fakticky nabývá všechny pozemky Českých drah, o které má v daném území zájem, ale připadaly společnému podniku Smíchov Station Development.

Nová smlouva také navozuje faktický stav, kdy soukromý partner sám určí, které pozemky na něj budou, za podmínek určených ve smlouvě, přepsány z majetku

Českých drah. Celkově 4 varianty přitom určil sám na základě koncepční studie, přičemž způsob výpočtu cen určil také do značné míry autonomně. Ze smlouvy je zjevné, že má za cíl jasněji definovat nutnost přepisu pozemků Českých drah, na soukromou společnost Sekyra Group. O cílech Českých drah a jejich naplňování už nevyovídá takřka nic.

Sekyra Group se po kritice bránila, že si pro výpočet cen nechala stanovit 2 nové znalecké posudky. Odmítá je však zveřejnit. A kuriózní je samozřejmě opět i fakt, že si kupní ceny nechává kalkulovat samotný kupující.

Zvláštní je i sled událostí kolem podpisu smluv. 18.12.2019 se podepsala Rámcová Projektová Smlouva, určující způsob zjištění kupní ceny pozemků. A hned 19.12.2019 dochází na základě této kalkulace k prodeji pozemků Českých drah společnosti Smíchov One, firmy, kterou Sekyra Group založila pro první část komerčního projektu Smíchov City. Vyplývá z toho, že buď znalecké posudky, kterými dnes Sekyra Group argumentuje při komunikaci o kupní ceně existovaly už v době podpisu Rámcové Projektové Smlouvy, anebo musely být vyhotoveny ex-post, což by vykazovalo znaky podvodu.

### **3.7. Nejasnosti kolem závazků ČD vůči Sekyra Group**

Mezi podstatné rozpory ve vztahu Českých drah a Sekyra Group v projektu rozvoje lokality Praha – Smíchov, patří už samotný charakter tohoto vztahu, ve smyslu nároků obou stran a oprávněnosti spolupráce. Není totiž jasné, jaké rozlohy pozemků a v jakých cenách musí státní firma prodat Sekyra Group, ani proč výhradní spolupráce vznikla. Dosud údajně došlo k prodeji zhruba čtvrtiny projektových pozemků Českých drah. Neveřejnost celého procesu však vzbuzuje otázky, které je nutné zodpovědět. České dráhy ani Sekyra Group, Nadačnímu fondu proti korupci dotazy o plánu na další prodej předmětných pozemků nezodpověděly.

Jak bylo uvedeno výše, v roce 2010 třeba došlo k podpisu dalšího značně nedefinovaného Dodatku č.1 mezi firmami, kde se kromě jiného měnilo

parcelování celého projektu. Je tedy diskutabilní, zda byl celý proces výhradní spolupráce nadále platný. Podpis nové partnerské smlouvy bez zveřejněných detailů soutěže tento rozpor ještě zvýraznil.

### **3.8. Polemiky kolem prodejních cen pozemků Českých drah soukromému partnerovi**

Mezi diskutabilní a dosud nedostatečně vysvětlené okolnosti partnerství mezi Českými dráhami a Sekyra Group patří způsob výpočtu prodejních cen státních pozemků přepisovaných na soukromého partnera.

*„Kupní cena za každou Část Projektu je sjednána jako cena obvyklá a činí příslušnou částku v Kč bez DPH za 1m<sup>2</sup> výměry za jednotlivé Převáděné pozemky tvořící jednotlivé Části Projektu, která je sjednána v Cenové mapě. Kupní cena za každou Část Projektu bude vypočtena jako součin příslušné ceny v Kč za 1m<sup>2</sup> příslušného Převáděného pozemku, uvedeného v Cenové mapě, a výměry jednotlivých Převáděných pozemků tvořících dotčenou Část Projektu a případně upravena v souladu s článkem 7.4(e). Celková cena všech Částí Projektu bez kupní ceny za pozemky ve vlastnictví ČD nebo za Pozemky HMP, které budou převedeny v případě a postupem popsány v článku 3.10 této Smlouvy (nebo v případě zřízení práva stavby bez úplaty za právo stavby) činí. Kupní cena pozemků ve vlastnictví ČD, které mají být předmětem směny v případě a postupem popsány v článku 3.10 této Smlouvy, resp. Pozemků HMP, v případě že ke směně postupem popsány v článku 3.10 této Smlouvy dojde, byla stanovena znaleckým posudkem a bude činit („Cena směny ČD“). Celková cena všech Částí Projektu ke dni uzavření této Smlouvy je tvořena součtem cen všech Převáděných pozemků patřících do každé Části Projektu dle Cenové mapy a Ceny směny ČD,“* uvádí k cenám Rámcová Projektová Smlouva z roku 2019.

Problémem je utajování základních cen z cenové mapy, kterou definovala kupující společnost Sekyra Group znaleckými posudky. Ty však odmítá zveřejnit a ČD tvrdí, že s tím nemohou nic dělat.

Podle kritiků může být problémem také uvádění cen za parcely, které nejsou veřejně známé. Smlouva z roku 2019 počítá s variantními řešeními, a tak není veřejně kontrolovatelné, o prodeji kterých konkrétních pozemků je vlastně řeč. Kritika proto vyplývá ze všeobecného posuzování cen pozemků v dané lokalitě. Podle propočtů a odhadů se předpokládá, že České dráhy převedly na Sekyra Group zhruba čtvrtinu pozemků pod projekt em Smíchov City. Jde o parcely pod komerční část projektu. Pozemky byly dosud prodávané v průměrné ceně zhruba 7.500 korun za metr čtvereční. Velká část realitních expertů, také těch oslovených pro účely této analýzy, však tvrdí, že za tak lukrativní pozemky není v současnosti nic nestandardního požadovat dvojnásobek. Někteří kritici prodeje dokonce mluví až o pětinasobném standardu.

Tuto domněnku podporují také prodeje v sousedství. *„Cena pozemku je stanovována buď za cenu z cenové mapy pro příslušný kalendářní rok, nebo dle znaleckého posudku. V případě, že cena není stanovena v cenové mapě, vycházíme ze znaleckého posudku,“* uvádí pro účely této analýzy Magistrát hlavního města Praha, který v dané lokalitě také prodává pozemky soukromníkům, zapojeným do rozvoje lokality v režii města.

Pravidla magistrátu říkají, že město pracuje s cenou dle cenové mapy pro daný kalendářní rok, znaleckého posudku, popřípadě i s cenou tržní, podle individuální nabídky kupujícího. To by naopak teoreticky mohlo dávat za pravdu argumentaci Českých drah a Sekyra Group, kteří tvrdí, že se prodej pozemků v lokalitě řídí specifikami, na základě kterých není možné srovnávat ceny jednoduchým propočtem na metr čtvereční. Prodej pozemku za cenu nižší, než je cena dle aktuální cenové mapy stavebních pozemků pro příslušný kalendářní rok, je však možný pouze ve výjimečných případech a musí být řádně odůvodněn a doporučen příslušným výborem Zastupitelstva hlavního města Prahy.



## Výpočet kupní ceny (ČD a Sekyra Group)



Cena pozemků stanovených znaleckým posudkem

- náklady na výkup sousedících pozemků
- náklady na enviromentální sanaci

**= kupní cena**

Podle osloveného experta podnikajícího v oblasti monitoringu cen nemovitostí a pozemků, který si nepřeje být jmenován, je Smíchov City tak rozsáhlý projekt, že může být řízen jinými pravidly a podmínkami pro dojednávání podmínek mezi kupujícím a prodávajícím. Možná jsou údajně také jiná pravidla pro kalkulace cen vstupů (mezi které patří i nákup pozemků), než například projekt výstavby jedné budovy v uliční proluce městské zástavby. „Jsou zde jiné poměry mezi celkovou plochou území, využitelnou plochou, zastavitelnou plochou a plochou pozemků, které budou v budoucnu tvořit volná prostranství, komunikace, náměstí atd. Současně se mění charakter využití území, díky čemuž zde může být ekologická zátěž pozemků atd. Rozhodně tak nelze, dle mého názoru, vycházet z jakékoli ceny za 1m<sup>2</sup> pozemku v nějakém stavebně srostlém území,“ uvádí zdroj.

Posouzení cen je podle něj možné pouze prostřednictvím srovnání s pořizovacími cenami za pozemky podobného charakteru, velikosti a umístění. Právě takovými detaily tato analýza disponuje, přičemž minimálně ve třech případech lze tvrdit, že prodávající vydělal na pozemcích mnohem více.

České dráhy a Sekyra Group v médiích argumentují, že prodejní cena za pozemky přepsané na Sekyra Group je zdánlivě nízká, kvůli nákladům soukromníka na sanaci budov a pozemků v okolí, či kvůli nákladům na odkup některých pozemků

třetích vlastníků. Nikde však náklady na tyto nákupy, či sanaci nezveřejňuje a žádosti Nadačního fondu proti korupci odmítá. Tím věc staví do pozice tvrzení kritiků proti tvrzení jejich. Je otázkou, zda si může takovou pozici dovolit státní firma, spravující společný majetek.

## **Boj za netransparentnost**

České dráhy drží velkou část právních základů spolupráce se Sekyra Group v režimu utajení, anebo z nezřejmých důvodů tyto právní základy nechaly střežit soukromého partnera, který režim utajení obhájí nutností zachování obchodního tajemství. A to také v pasážích, které se týkají výhradně hospodaření Českých drah, coby státní firmy spravující veřejný majetek.

Na tento fakt poukázal subjekt, který kasační stížností požádal o odtajnění řady dokumentů o spolupráci, zejména pak znaleckých posudků, na základě kterých je vypočítávána prodejní cena pozemků Českých drah skupině Sekyra Group. Úřad pro ochranu osobních údajů však rozhodl o neodůvodněnosti nevydání těchto informací. České dráhy - i když v médiích vystupují v tom smyslu, že se snaží odtajnit utajované posudky - však nadále aktivně bojují (stav k 29.01.2022) o to, aby znalecké posudky zůstaly utajeny.

*„Úřad v tomto případě rozhodoval o odvolání žadatele o informace a o jeho stížnosti proti rozsahu poskytnutých informací, přezkoumával tedy, zda byl postup povinného subjektu – ČD při vyřizování žádosti o informace v souladu s právními předpisy. V rámci posuzování rozhodnutí ČD o odmítnutí žádaných informací Úřad přezkoumával, zda žádané informace byly odmítnuty ČD na základě zákonem stanoveného důvodu a zda důvody, o které se odmítnutí žádaných informací opíralo, byly ve smyslu ustanovení § 68 odst. 3 správního řádu řádně a konkrétně odůvodněny. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí ČD o odmítnutí žádaných informací neobsahovalo řádné odůvodnění, Úřad rozhodnutí ČD zrušil a vrátil věc ČD k novému projednání,“* uvádí pro účely analýzy Úřad pro ochranu osobních údajů.



Při přezkoumávání postupu ČD na základě stížnosti žadatele směřující proti způsobu a rozsahu poskytnutých informací, dospěl Úřad k závěru, že některé z žádaných informací nebyly vyřízeny v souladu se zákonnou úpravou a některé nebyly vyřízeny vůbec. Z toho důvodu Úřad přikázal ČD, aby vybrané body žádosti vyřídily v souladu se zákonem. Následně bylo rozhodnutí napadeno žalobou ze strany Českých drah. České dráhy navíc odmítly odpovědět Nadačního fondu proti korupci, podle zákona č. 106/1999 Sb.

**ČD České dráhy**

Vše doplnit šifrou

Zašle dne: 22.12.2021

Nádační fond proti korupci  
Revoluční 1082/8  
Praha 1 – Nové Město  
110 00

Naše šifra: 2666/2021-O25

Datum: 21.1.2022

**ID schránky: d6uvzp4**

Vyřizuje: \_\_\_\_\_

Generální ředitelství  
Odbor právní

E O25sek@gr.od.cz

**Žádost se odmítá.**

Odůvodnění:  
S ohledem na skutečnost, že žádosti požadované informace spadají pod Zákonem stanovenou výjimku omezení práva na informace, nebudou tyto v souladu s ustanovením § 11 odst. 4 písm. a) Zákona poskytnuty (Povinný subjekt neposkytne informace o probíhajícím trestním řízení, nebo týkající se trestního řízení, pokud by její poskytnutí ohrozilo či zmařilo účel trestního řízení, zejména práva na spravedlivý proces.).

## Znění žádosti:

Věc: žádost podle zákona 106/1999 Sb.

Vážení,

na základě zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím tímto žádáme o zodpovězení následujících otázek a zaslání relevantních dokumentů:

1. Jakým způsobem a kdy přesně proběhla soutěž na projekt a následné založení společného podniku, určeného pro přípravu, realizaci a rozvoj lokality Praha – Smíchovské nádraží v letech 2004-2005?
2. Jakým způsobem byla o projektové soutěži informována veřejnost a případní zájemci?
3. Kolik se dané soutěže účastnilo soutěžících a jaká kritéria byla rozhodující pro výběr partnera?
4. Co rozhodlo o výběru partnera – společnosti ze skupiny Sekyra Group (SG)?
5. Jakým způsobem byl naplněn ve smlouvě definován cíl „získání garantovaných příjmů z pronájmu a prodeje svých nemovitostí v Území“?
6. Jak vysoké byly předpokládané náklady ČD na sanaci budov a pozemků v lokalitě, které bylo nutné kultivovat, renovovat nebo strhnout? Jakou část těchto nákladů pokryl partner SG a byla odečtena od prodejních cen pozemků ČD ve prospěch SG?
7. Jakým rozhodnutím a proč byla podepsána Rámcová projektová smlouva ze dne 18.12.2019 uzavřená mezi ČD, Sekyra Group a Smíchov Station Development? Konala se k projektu nová soutěž?
8. Jakým rozhodnutím a proč byl původně společný podnik převeden na SG?
9. Na základě čeho společnost ČD rozhodla o podepsání Smlouvy o koupi nemovitosti ze dne 19.12.2019 uzavřené mezi ČD a společností Smíchov One? Proč se pro prodej nekonala soutěž?
10. Které pozemky, o jaké rozloze a za jakou cenu byly dráhami na daném území prodané společností Smíchov One a Sekyra Group?
11. Proč ČD nechala znalecké posudky na prodejní cenu připravit kupující stranu? Byly tyto posudky v roce 2019 aktualizovány?
12. Proč ČD souhlasila s údajným utajením daných znaleckých posudků? Proč firma ČD i nadále, v současnosti, aktivně právně bojuje na Úřadu pro ochranu osobních údajů za utajování těchto znaleckých posudků?

13. Jaké další pozemky v lokalitě a za jakou cenu a v jakém časovém horizontu hodlá ČD prodat partnerovi Sekyra Group?

14. Probíhá ve věci možného nehospodárného prodeje vnitřní audit ČD? Zvažuje firma podání trestního oznámení?

Poskytnutí informací očekáváme v souladu se zákonem ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne přijetí žádosti. Informaci požadujeme jako právnická osoba Nadační fond proti korupci, IČ 24821659, zastoupená ředitelem Karlem Škáchou.

Žádáme o zaslání uvedené informace v elektronické podobě na elektronickou adresu [info@nfpk.cz](mailto:info@nfpk.cz) anebo lze využít datovou schránku d6uvzp4. Případně lze využít korespondenční adresu: Nadační fond proti korupci, Revoluční 1082/8, 110 00 Praha 1.

### **Odpověď společnosti České dráhy:**

Žádost se odmítá.

Odůvodnění:

S ohledem na skutečnost, že žádostí požadované informace spadají pod Zákonem stanovenou výjimku omezení práva na informace, nebudou tyto v souladu s ustanovením § 11 odst. 4 písm. a) Zákona poskytnuty (Povinný subjekt neposkytne informace o probíhajícím trestním řízení, nebo týkající se trestního řízení, pokud by její poskytnutí ohrozilo či zmařilo účel trestního řízení, zejména práva na spravedlivý proces.).

Povinný subjekt odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 44/2010-103 (2241/2011 Sb.NSS), ve kterém je uvedeno: „Povinné subjekty neposkytnou informace o probíhajícím trestním řízení – § 11 odst. 4 písm. a) Zákona – pouze poté, co zváží, nakolik je důvod neposkytnutí informace vskutku ospravedlněn naléhavou společenskou potřebou. Tou bude pravidelně zájem státu na tom, aby poskytnuté informace neohrozily objasnění skutečností důležitých pro trestní řízení, nezveřejnily o osobách zúčastněných na trestním řízení údaje, které přímo nesouvisejí s trestnou činností, a aby neporučily zásadu, že dokud pravomocným odsuzujícím rozsudkem není vina vyslovena. Nelze na toho, proti němuž se vede trestní řízení, hledět, jako by byl vinen. Povinný subjekt vezme v potaz též ochranu práv a svobod druhých, např. obětí trestného činu (srov. § 8a odst. 1 TrŘ).“

*V komentáři autorů FUREK, A.; ROTHANZL, L.; JIROVEC, T. k Zákonu o svobodném přístupu k informacím. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016 je k ustanovení § 11 odst. 4 písm. a) Zákona uvedeno, že informacemi o probíhajícím trestním řízení jsou nejen ty informace, které vzniknou přímo v trestním řízení, nýbrž i takové informace, které má k dispozici i jiný orgán (než orgány činné v trestním řízení), pokud jsou předmětem šetření ve vedeném trestním řízení a jejich zveřejnění by proto případně mohlo zmařit či ohrozit objasňování skutečností důležitých pro trestní řízení; poskytnuty mohou být proto pouze takové informace, které nijak s trestním řízením nesouvisí a nijak jej nemohou ovlivnit, potažmo takové informace, které nejsou obsahem trestního spisu (srov. rozsudek NSS č. j. 6 As 18/2009-63 (1957/2009 Sb.NSS)).*

*IČ 70994226 | DIČ CZ70994226*

*Zapsané v Obchodním rejstříku Městského soudu*

*v Praze, oddíl B, vložka 8039*

*České dráhy, a.s.*

*Generální ředitelství*

*Nábř. L. Svobody 1222, 110 15, Praha 1*

*T 972 111 111, www.cd.cz*

*Žádostí požadované informace jsou předmětem prověřování orgánů činných v trestním řízení a jedná se tak o informace, které souvisí s trestním řízením a mohou jej ovlivnit a zároveň jsou obsahem trestního spisu ve smyslu výše uvedeném. Existují důvodné obavy, že by poskytnutí požadovaných informací mohlo být posouzeno jako maření šetření orgánů činných v trestním řízení. Čímž by se Povinný subjekt mohl vystavit nebezpečí trestního postihu. Z výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.*

*Proti tomuto rozhodnutí lze podat v souladu s ustanovením § 16 a § 20 odst. 5 Zákona a ustanovením § 83 odst. 1 správního řádu odvolání k Úřadu pro ochranu osobních údajů, Pplk. Sochora 27, 170 00 Praha 7. Odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, odvolání se podává prostřednictvím společnosti České dráhy, a.s., Nábřeží L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15.*

## 4. Závěr

Nadační fond proti korupci konstatuje, že postup Českých drah v projektu rozvoje lokality Smíchov vykazuje znaky z možného:

- porušení povinností při správě cizího majetku
- porušení zákona o povinném zveřejňování informací
- porušení zákona o veřejném obstarávání

### **Nadační fond proti korupci navrhuje:**

- spuštění interního auditu ČD
- vyvození osobní odpovědnosti konkrétních zaměstnanců ČD
- podání trestního oznámení ohledně poškození zájmů ČD
- zveřejnění znaleckých posudků, detailů soutěže o spolupráci při rozvoji lokality Smíchov, kterou údajně vyhrála Sekyra Group
- zastavení dalšího prodeje pozemků ČD až do prošetření, v případě prodeje zveřejnění ceny, časového harmonogramu a důvodu, proč k prodeji dochází

Podle mnohých odhadů, prodělala ve smíchovském obchodu s developerskou skupinou Sekyra Group, státní společnost České dráhy zhruba půl miliardy korun. Pokud by za stejných podmínek došlo k prodeji zbylých projektových parcel, škoda by mohla dosáhnout výše dvou miliard korun. Toto alarmující a nezodpovědné hospodaření státního podniku provází řada zvláštních rozhodnutí a nevýhodných smluv. České dráhy je podepsaly bez jakékoli snahy dosáhnout výhodného obchodu, a to navzdory tomu, že měly ve vztahu s partnerem jako majitel pozemků, jednoznačně lepší pozici.

Mnoho z podepsaných smluv působí dojmem, že je připravil přímo profitující soukromý partner a státní firmě nepřipadá zvláštní ani fakt, že Sekyrova skupina coby kupující sama určila způsob kalkulace kupní ceny pozemků. Řada faktů je navíc skryta pod rouškou tajnůstkářství a ČD odmítají poskytovat informace, které by státní podnik spravující veřejný majetek zatajovat neměl.

Kvalitu projektu Smíchov City odborná veřejnost nerozporuje. Postup Českých drah však ideu celého rozvoje dané lokality poškozují natolik, že je otázkou, zda to stojí za to. Reputačně může stav věci poškodit i developera, i kdy pro Sekyra Group jde nepochybně o výhodný obchod. Nejvíce poškozen je však občan, jako spolumajitel státní firmy, která se vlastními rozhodnutími připravila o stamilionové prostředky.

 **PROTI  
KORUPCI**  
NADAČNÍ FOND

## Zdroje

### Internetové zdroje:

- <https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=Home&culture=cze&s=F244F0AF23510DDB2B601BE09BE6DCED96BECEFO>
- <https://sekyragroup.cz/pages/vyjadreni-sg-k-reportazi-ct-o-projektu-smichov-city>
- <https://www.novinky.cz/ekonomika/clanek/soukromi-investori-nabizeji-statu-pomoc-255421>
- <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=69800&typ=UPLNY>
- <https://archiv.hn.cz/c1-49004380-nova-luxusni-rezidence-pritahuje-mocne>
- Katastr nemovitostí: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-developer-sekyra-jedna-s-drahami-o-dalsich-pozemcich-na-smichove-184702>
- <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/nova-prazska-ctvrt-uz-roste-cd-ale-zacaly-proverovat-smlouvy-s-developerem-167338>
- <https://forbes.cz/ludek-sekyra-po-patnacti-letech-konecne-zacina-stavet-prohlednete-si-s-michov-budoucnosti/>
- <https://www.dumazahrada.cz/clanek/ceske-drahy-a-sekyra-group-podepsaly-smlouvu-o-s-polecnem-podniku.html>
- <https://www.vaclavlaska.cz/smichov-city-prijdou-ceske-drahy-o-dalsi-1-5-mld-korun>
- [https://www.irozhlas.cz/ekonomika/kysilka-dozorci-rada-ceske-drahy-havlicek\\_2112081725\\_pat](https://www.irozhlas.cz/ekonomika/kysilka-dozorci-rada-ceske-drahy-havlicek_2112081725_pat)
- <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/3313455-projekt-smichov-city-se-tesi-uznani-pochyby-vsak-vyvolava-cena-za-kerou-developer>

### Dokumentové zdroje:

- "Smlouva o projektu mezi Českými drahami, SG Projekt Management, s.r.o., a Smíchov Station Development, a.s"
- "Dodatek č.1 "Smlouvy o projektu mezi Českými drahami, SG Projekt Management, s.r.o., a Smíchov Station Development, a.s""
- "Rámcová Projektová Smlouva mezi Českými drahami a Sekyra Group"
- "Kupní smlouva mezi Českými drahami a společností Smíchov One"
- "kupní smlouvy subjektů v okolí"
- "kasační stížnost vůči zatajování informací Českými drahami"

### Respondenti:

- Asociace developerů
- Cenová mapa
- Úřad pro ochranu osobních údajů
- Asociace realitních kanceláří
- Hlavní město
- Správa železnic