



5

Městská část Praha 10
Odbor školství

Úřad městské části Praha 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

MC Praha 10
Doručeno: 06.12.2017
P10-126323/2017

listy: 5 přílohy: 0 sv.příloh: 0



mp10es68508c63

V Praze dne 1. prosince 2017

Právní stanovisko

- A) ke vzniku povinnosti hradit sankce (stornopoplatky) z důvodu nezajištění plné obsazenosti ubytovací kapacity Horského hotelu na Černé hoře
- B) k doporučenému postupu v reakci na žádost o udělení pokynu akcionáře společnosti Praha 10 – Majetková, a.s. dle § 51 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., doručenou dne 16.11.2017

A.

Stanovisko k sankcím uplatňovaným po Městské části Praha 10 ze strany společnosti Praha 10 - Rekreace, a.s. a po společnosti Praha 10 - Rekreace, a.s. ze strany společnosti Gastroservis Zemánek s.r.o. z důvodu nezajištění plné obsazenosti ubytovací kapacity Horského hotelu na Černé hoře

- a) **Smlouva o poskytování služeb mezi Městskou částí Praha 10 a společností Praha 10 - Rekreace, a.s.**

Městská část Praha 10 rozhodla formou usnesení RMČ Praha 10 č. 690 ze dne 30.8.2017 „s okamžitou platností nepokračovat ve výjezdech škol na ŠvP v Horském hotelu na Černé hoře“. Toto rozhodnutí bylo opodstatněno rizikem ohrožení zdraví a života žáků vzhledem k technickému stavu objektu, absencím revizních prohlídek, stanoviska krajské hygienické stanice k jakosti pitné vody apod. Daný stav objektu v období od 4.9. do 31.10.2017 byl prokazatelně neslučitelný s ubytováním žáků základních škol v rámci škol v přírodě. V průběhu kontrol Horského hotelu byly zjištěny mj. tyto zásadní nedostatky:

- 1) Provoz úpravny vody, připravenost personálu, dostupnost povinných dokumentů vycházejících ze zákona (provozní řád), ani okolí úpravny vody s ohledem na nezbytné požadavky bezpečnosti ze strany provozovatele objektu není v řádném stavu, který by umožňoval realizaci programu Škol v přírodě.
- 2) Provozovatel hotelu není připraven zajistit řádné stravování, v prostorách přípravy jídel je velké množství potravin s prošlou trvanlivostí a potravin skladovaných ve zcela nevyhovujících hygienických podmínkách.
- 3) Hotel vykazuje znaky zanedbané běžné údržby. Stavebně technický stav objektu je velmi negativně ovlivněn zanedbanou údržbou, v nevyhovujícím stavu (zejména z hlediska bezpečnosti) jsou i pokoje a další prostory, užívané žáky při školách v přírodě. Část střešní konstrukce je potřeba okamžitě opravit, je v havarijním stavu.



- 4) Stav hotelu nevyhovuje požadavkům zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů.

Postup Městské části Prahy 10 spočívající v pozastavení realizace škol v přírodě v Horském hotelu je dle našeho názoru nutno považovat za plnění všeobecné prevenční povinnosti při předcházení škodám, upravené v ust. § 2900-2903 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (§ 2900: "Vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby **nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného.**" § 2901: "Vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, má povinnost zakročit na ochranu jiného každý, kdo vytvořil nebezpečnou situaci nebo kdo nad ní má kontrolu, anebo odůvodňuje-li to povaha poměru mezi osobami. Stejnou povinnost má ten, kdo může podle svých možností a schopností snadno odvrátit újmu, o níž ví nebo musí vědět, že hrozící závažností zjevně převyšuje, co je třeba k zákroku vynaložit." § 2902: "Kdo porušil právní povinnost, nebo kdo může a má vědět, že ji poruší, oznámí to bez zbytečného odkladu osobě, které z toho může újma vzniknout, a upozorní ji na možné následky. Splní-li oznamovací povinnost, nemá poškozený právo na náhradu té újmy, které mohl po oznámení zabránit." § 2903: "(1) **Nezakročí-li ten, komu újma hrozí, k jejímu odvrácení způsobem přiměřeným okolnostem, nese ze svého, čemu mohl zabránit.** (2) Při vážném ohrožení může ohrožený požadovat, aby soud uložil vhodné a přiměřené opatření k odvrácení hrozící újmy.")

Plnění smlouvy mezi stranami spočívající v naplnění kapacity hotelu bylo daným stavem znemožněno a Městská část Prahy 10 přistoupila k plnění všeobecné prevenční povinnosti. Výkon práva v rámci ustanovení o prevenční povinnosti nemůže být zároveň hodnocený jako porušení povinnosti a tudíž dle našeho názoru nemůže být ani důvodem pro uplatnění nároku na smluvní pokutu dle ust. čl. V. odst. 1 b) smlouvy o poskytování služeb mezi stranami. Výkon práva vylučuje protiprávnost, protože stejný stav nemůže být současně stavem právním i právu se přičícím. **Z tohoto důvodu se domníváme, že na nenaplnování kapacity hotelu, ke kterému se Městská část Prahy 10 zavázala, není možno hodnotit jako porušení smlouvy, ze které by společnosti Praha 10 – Rekrece, a.s., měla náležet smluvní pokuta.**

b) Smlouva o provozování Horského hotelu na Černé hoře mezi společností Praha 10 – Rekrece, a.s. a Gastroservis Zemánek s.r.o.

Pokud jde o požadavek odstupného dle čl. 4 odst. 3 smlouvy o provozování Horského hotelu na Černé hoře z důvodu nezajištění plné obsazenosti hotelu, máme zato, že v období od začátku realizace stavebních prací, tedy od 1.11.2017 je jakýkoli nárok na odstupné vyloučen, neboť v tomto období má provozovatel náležet pouze odměna za správcovské a provozní služby a provozovatel v tomto období nemá nárok na náhradu škody ani ušlého zisku (viz čl. 2 odst. 9 smlouvy o provozování Horského hotelu na Černé hoře). Rovněž z logiky věci vyplývá, že po dobu realizace stavebních úprav je zajištění plné obsazenosti kapacity hotelu prakticky vyloučeno a po společnosti Praha 10 – Rekrece a.s. nelze požadovat, aby tuto svoji povinnost v tomto období plnila.

Výklad, že by pojmu „odstupné“ uvedenému v čl. 4 odst. 3 smlouvy o provozování Horského hotelu na Černé hoře bylo možno přisuzovat význam uvedený v § 1992 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tedy: „*Ujednejí-li si strany, že jedna z nich může závazek zrušit*



zaplacením odstupného, ruší se závazek zaplacením odstupného obdobně jako při odstoupení od smlouvy. Právo zrušit závazek zaplacením odstupného však nemá strana, která již, byť i jen zčásti, plnění druhé strany přijala nebo druhé straně sama plnila.“, není podle našeho názoru možný, jelikož smlouva o provozování Horského hotelu byla uzavřena podle zák.č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění, tudíž na výklad tohoto smluvního pojmu lze použít pouze § 355 obchodního zákoníku, který spojuje zaplacení odstupného se zrušením celé smlouvy. Tak tomu v daném případě zjevně nebylo a „odstupné“ ve smyslu smlouvy o provozování Horského hotelu na Černé hoře bylo míněno jako paušalizovaná náhrada škody. Jak bylo již výše uvedeno, nelze v souvislosti s výkonem práva (realizovat stavební úpravy) smluvní strany uplatňovat vůči této smluvní straně povinnost k náhradě škody, neboť výkon práva nemůže být současně porušením smluvní povinnosti.

Co se týká období od 4.9.2017 do 30.10.2017, domníváme se, že je možné použít argumentaci jako v případě uvedeném výše pod bodem a) o plnění všeobecné prevenční povinnosti. Tento závěr však není zcela jednoznačný vzhledem ke skutečnosti, že stav hotelu, do kterého nebylo možné posílat děti v rámci škol v přírodě, byl částečně způsoben i společností Praha 10 – Rekreace a.s. Lze tedy konstatovat, že částečné zaplacení odstupného společností Gastroservis Zemánek s.r.o. by bylo oprávněné.

B.

Vyjádření k žádosti o udělení pokynu nejvyššího orgánu společnosti Praha 10 – Majetková, a.s. dle § 51 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb.

Dne 16.11.2017 byla Městské části Prahy 10 doručena žádost společnosti Praha 10 – Majetková, a.s. o udělení pokynu nejvyššího orgánu společnosti Praha 10-Majetková, a.s. dle § 51 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. Vzhledem k rizikům vyplývajícím z možností ukončení Smlouvy o provozování Horského hotelu na Černé hoře uzavřené mezi společností Praha 10 – Rekreace, a.s. a společností Gastroservis Zemánek s.r.o. (dále jen „Smlouva“), formou odstoupení či výpovědi, navrhuje následující postup:

Společnost Praha 10 - Rekreace, a.s. (dále také jako „vlastník“) se zaváže provést v rámci stavebních úprav objektů, realizovaných na objektu Horského hotelu na základě ust. čl. 2 odst. 9 Smlouvy v době od 1.11.2017 do 31.12.2017 opravu veškerých vad uvedených v příloze tohoto vyjádření, za něž odpovídá vlastník hotelu, jakož i případně dalších vad, za které sice odpovídá společnost Gastroservis Zemánek s.r.o. (dále také rovněž jako „provozovatel“), nicméně jejichž odstranění je možno provést vlastníkem v rámci probíhajících stavebních úprav, a to na základě písemné dohody se společností Gastroservis Zemánek s.r.o. Pokud jde o povinnosti, jejichž dodržování je vyžadováno ze strany provozovatele tj. Gastroservis Zemánek s.r.o., a které nelze zajistit prostřednictvím stavebních úprav ze strany společnosti Praha 10 - Rekreace, a.s., navrhuje sepsání písemné dohody mezi stranami, v níž se Gastroservis Zemánek s.r.o. zaváže k jejich splnění do stanoveného data. V případě, že společnost Gastroservis Zemánek s.r.o. doloží splnění všech požadovaných povinností ve sjednaném termínu, bude smluvní vztah mezi stranami pokračovat s tím, že strany uzavřou dodatek ke Smlouvě, který bude obsahovat nové úplné znění Smlouvy ve znění pozdějších dodatků, s případnými úpravami pro zajištění větší právní jistoty ohledně výkladu smluvních povinností do budoucna. Za situace, že by k prokazatelnému splnění stanovených povinností ze strany společnosti Gastroservis Zemánek



s.r.o. v termínu nedošlo, společnost Praha 10 - Rekrece, a.s. by po uplynutí této lhůty bezodkladně od Smlouvy odstoupila.

Ačkoli máme za to, že jsou dány podmínky pro ukončení smluvního vztahu mezi stranami jednostranně, je nutno brát v potaz i další faktory, jakými jsou riziko vedení soudního sporu se společností Gastroservis Zemánek s.r.o. pro možnou neplatnost výpovědi, dále otázka zajištění dalšího navazujícího provozování hotelu, nutnost organizace zadávacího řízení veřejné zakázky apod., které by časově podstatně zbrzdily další možné provozování již stavebně-technicky vyhovujícího objektu hotelu.

S úctou,


KMVS, advokátní kancelář, s.r.o.
118 00 Praha 1, Malá Strana, Hellichova 458/1
IČO: 27864898, DIČ: CZ27864898

JUDr. Pavel Musil, Ph.D., advokát

Příloha: Seznam vad objektu – tabulka

Příloha: Seznam vad objektu

Nedostatky/závady přičitatelné vlastníkovi (neplnění povinností vlastníka):

- nedostatky ohledně úpravny pitné vody
- chybějící revize elektro instalace, nepředložení projektové dokumentace elektro instalace, elektro instalace objektu bez platné revize
- absence EPS - hlásičů požárů v celém objektu
- koberce - úniková cesta
- požárně neoddělené části objektu (kuchyň, garáž..)
- střecha - absence sněhových háků
- 1.PP + 1.PP "vily" průsak zemní vlhkosti, tvorba plísně
- 1.NP - společenská místnost: nevyhovující podlahová krytina
- 2.NP+míst.č. 002 "vily" - nedostatečné odvětrání sociálního zařízení
- vady střešní krytiny + tepelné izolace, nutná oprava
- balkonové zábradlí - výška
- absence nouzového osvětlení

Nedostatky/závady přičitatelné provozovateli (neplnění povinností provozovatele):

- 1 x okno - rozbitá výplň
- 1.PP absence údržby, chybí dveře, kliky, ventilátor
- 1.NP společenská místnost: kamna - uvolněné kachle
- 1.NP poškozené omítky, malby
- 1.NP mobiliář - překročení hranice životnosti
- 2.NP stávající odtahové ventilátory
- 2.NP poškozené omítky, malby
- 2.NP rozbité dveře, absence krytů svítidel
- 3.NP zapušt. svítidla bez krycích skel
- 3.NP schodiště - chybí ČSN barev.zn.výšky
- vila schodiště - chybí ČSN barev.zn.výšky
- vila schodiště - poškození zakončení madla
- vila pokoje - poškozené omítky, malby
- vila 4 x poškozené dveře
- úpravna pitné vody nepořádek - zbytků barelů, skladiště, chybějící provozní řád
- poddimenzované osvětlení v objektu
- prošlé potraviny
- zatékání - oplechování komína
- celkově zanedbaná údržba
- zatarasené a nepřístupné hasicí přístroje, prázdná požární nádrž, nedostatky při plnění povinností vyplývajících z požární ochrany objektu
- skladování hořlavín