



Naše zn.: 0223/N/17/0259

ÚMČ Praha 10

Odbor majetkoprávní

k rukám Mgr. Petra Janů

E-mailem na: PetrJa@praha10.cz

V Praze dne 22. února 2017

Věc: Stanovisko k otázce možného prodeje dluhopisů E-SIDE PROPERTY LIMITED

Vážený pane magistře,

níže přikládáme stanovisko k otázce možného prodeje dluhopisů emitovaných společností **E SIDE PROPERTY LIMITED** se sídlem 1st Floor, 32 Wigmore Street, London, W1U 2RP, Spojené království Velké Británie a Severního Irska podnikající v ČR prostřednictvím své organizační složky E SIDE PROPERTY LIMITED organizační složka v ČR, IČO: 275 90 623, se sídlem Praha 10 - Vršovice, U Slavie 1540/2a, PSČ 100 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 55114 (dále jen „**ESP**“), a to v návaznosti na nabídku jejich odkupu ze strany společnosti **Charlton a.s.**, IČ 649 48 307, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3616 (dále také jen „**Charlton**“), ze dne 9. 1. 2017.

1. Shrnutí dosavadního postupu ve věci dluhopisů ESP

Městská část Praha 10 (dále také jen „**MČ Praha 10**“) je **držitelem celkem 234 ks dluhopisů** vydaných společností ESP, ISIN SK4120005877, o nominální hodnotě 500.000,- Kč každý, tj. o celkové nominální hodnotě **117 000 000,- Kč** se splatností jmenovité hodnoty dluhopisů dne **20. 12. 2024** (dále jen „**Dluhopisy ESP**“), které byly emitovány dle práva Slovenské republiky, konkrétně zákona č. 566/2001 Z.z., o cenných papírech a investičních službách a o změně a doplnění některých zákonů, a v souladu se zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech.

Dluhopisy ESP tvoří část portfolia, které pro MČ Praha 10 sestavila a následně do skončení smluvního vztahu taktéž spravovala společnost **KEY INVESTMENTS, a.s.**, IČ: 257 48 611, se sídlem Praha 1, Václavské nám. 808/66, PSČ 110 00 (dále také jen „**KI**“ nebo „**KEY INVESTMENTS**“), na základě smlouvy o obhospodařování investičních nástrojů

uzavřené dne 4. 3. 2009 mezi ní a MČ Praha 10. Předmětná smlouva byla uzavřena na dobu určitou, přičemž její platnost a účinnost skončila ke dni 4. 5. 2011. Dle poslední zprávy KEY INVESTMENTS o stavu obhospodařovaného majetku ze dne 4. 5. 2011 měly mít Dluhopisy ESP tržní hodnotu celkem **117 653 210,52 Kč**.

Jak již bylo výše uvedeno, splatnost Dluhopisů ESP je dle emisních podmínek dána až ke dni 20. 12. 2024, přičemž v tuto chvíli je MČ Praha 10 v souladu s čl. 17 emisních podmínek Dluhopisů ESP hrazen každoročně příslušný výnos z dluhopisů, a to vždy k 20. 3. příslušného kalendářního roku. Společnost ESP dosud výnos z Dluhopisů ESP vždy uhradila, byť i ve vztahu k těmto dluhopisům vyvstala vzhledem k níže uvedenému důvodná obava o budoucí výplatu jejich jmenovité hodnoty a budoucích výnosů.

V roce 2012 došlo ze strany společnosti ESP k prodlení s úhradou 1/2 výnosu z dluhopisů za rok 2011, kdy ke dni 20. 3. 2012 obdržela MČ Praha 10 na místo výnosu ve výši 5 346 900,- Kč, pouze jeho část. Zbývající výše výnosu nebyla uhrazena ani poté, co byla společnost ESP k jejich úhradě vyzvána, na což MČ Praha 10 reagovala podáním příslušné žaloby dne 30. 4. 2012, **kteřou se domáhala zaplacení druhé poloviny výnosu z Dluhopisů ESP** (tedy částky 2 673 450,- Kč) spolu se zákonným úrokem z prodlení. Městský soud v Praze rozhodl ve věci **platební rozkazem** ze dne 3. 8. 2012, č.j. **53 Cm 202/2012-12**. Ještě téhož dne společnost ESP uhradila dlužnou částku odpovídající výnosu z Dluhopisů, na základě čehož vzala MČ Praha 10 žalobu částečně zpět. Následně došlo rovněž k úhradě požadovaného úroku z prodlení, v důsledku čehož vzala MČ Praha 10 žalobu zpět v plném rozsahu. Předmětné řízení bylo již pravomocně skončeno, přičemž soud přiznal MČ Praha 10 vynaložené náklady řízení. Následné výnosy byly ze strany ESP hrazeny řádně a včas.

Další výroční výnosy z Dluhopisů ESP splatné v letech 2013 až 2016 byly uhrazeny. Další splátka výnosu Dluhopisů ESP je splatná dne 20. 3. 2017.

Zpracovatel dále považuje za vhodné upozornit, že vedle MČ Praha 10 byly vlastníky dluhopisů emitovaných ESP i další municipality, a to MČ Praha 6, a její dceřiná společnost SNEO a.s. Oba tyto subjekty však již jimi vlastněné dluhopisy VCG prodaly.

Pro úplnost je třeba uvést, že v případě MČ Praha 6 je veřejně známé, že své dluhopisy prodala společnosti CEE COLLECT s.r.o. za částku odpovídající 50 % jmenovité hodnoty pohledávky, tedy, že kupní cena každého dluhopisu byla stejná jako je kupní cena za každý Dluhopis ESP navržená v Nabídce.

1.1. Otázka reálné hodnoty Dluhopisů ESP

Za účelem stanovení skutečné hodnoty dluhopisů tvořících portfolio sestavené společností KI, které bylo tvořeno mimo jiné právě Dluhopisy ESP, byl na základě požadavku MČ Praha 10 vypracován znaleckým ústavem Vysoké školy ekonomické v Praze, Národohospodářskou fakultou (dále také jen „**Znalecký ústav VŠE**“), dne 31. 5. 2012 znalecký posudek (dále také jen „**Znalecký posudek VŠE**“). Znalecký posudek VŠE použil při stanovení hodnoty dluhopisů tvořících portfolio dva přístupy, a to přístup tržní a fundamentální, přičemž z tohoto důvodu byla v rámci Znaleckého posudku VŠE stanovena cena dluhopisů dvojím způsobem.

V rámci přístupu fundamentálního byla hodnota 1 kusu Dluhopisu ESP stanovena na 69 969,- Kč. K tomuto je nutno uvést, že znalec v předmětném znaleckém posudku opakovaně uvádí, že v případě Dluhopisů ESP se jedná o **vysoce rizikové cenné papíry**, jejichž ocenění (předně pak ocenění fundamentální) je a v budoucnu bude **extrémně** závislé na schopnosti emitenta uhradit své závazky z těchto vyplývajících. Tržní hodnota Dluhopisů ESP pak byla ze strany Znaleckého ústavu VŠE **hodnocena jako nulová**.

Výše uvedené závěry Znaleckého ústavu VŠE byly následně potvrzeny v rámci trestního řízení zahájeného v souvislosti s činností společnosti KI, které je v tuto chvíli vedeno Městským soudem v Praze pod sp. zn. 47 T 6/2015. V předmětné trestní věci bylo vydáno prozatím nepravomocné prvostupňové rozhodnutí, kterým Městský soud v Praze uznal bývalé členy představenstva KI vinnými jednak zločinem porušení povinnosti při správě cizího majetku dle ust. § 220 odst. 1,2 písm. a) odst. 3 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku (dále jen „**tr. zákoník**“), jednak zločinem porušení předpisů o pravidlech hospodářské soutěže dle ust. § 248 odst. 2 alinea třetí, odst. 4 písm. a) tr. zákoníku. V rámci trestního řízení byl k vypracování znaleckého posudku, kterým měla být stanovena mimo jiné reálná hodnota Dluhopisů ESP, přibrán Znalecký ústav A-Consult plus, spol. s r.o., IČ 411 86 907, se sídlem Praha 1, Palladium, Na Poříčí 3a, PSČ 11000 (dále také jen „**Znalecký ústav A-Consult**“).

Co se týče prognózy Znaleckého ústavu A-Consult ve vztahu ke schopnosti společnosti ESP dostát svým v budoucnu splatným závazkům, je ve Znaleckém posudku A-Consult č. 21/2013 ze dne 30. 4. 2013 výslovně uvedeno, že těmto společnost ESP **nebude schopna dostát** bez přísunu dodatečného kapitálu a výrazné restrukturalizace, přičemž je zde uvažováno o možném budoucím insolvenčním řízení na její majetek. Tržní hodnota Dluhopisů ESP byla Znaleckým ústavem A-Consult **stanovena ve výši 0,- Kč**.

1.2. Multifunkční sportovní aréna - Aréna Eden

Po převážnou dobu existence společnosti ESP byla jejím hlavním předmětem činnosti výstavba a provozování multifunkční sportovní arény nyní známé pod označením „Eden Aréna“, kterou představují nemovitosti a soubor movitých věcí, které s ní tvoří funkční celek (dále jen „**Aréna EDEN**“). Výstavba Arény Eden byla též deklarovaným důvodem emise Dluhopisů ESP. Ve vztahu k nemovitostem se jedná konkrétně o následující:

- i. budovu č.p.1540 umístěnou na pozemcích parc. č.1856/17 a parc. č.1856/18 (pozemek parc.č.1856/18 je přitom zapsán na LV č. 1633 vlastníka Sportovní klub Slavia Praha),
- ii. pozemek parc. č.1743/4,
- iii. pozemek parc. č.1743/5,
- iv. pozemek parc. č.1770/2,
- v. pozemek parc. č.1854/33,
- vi. pozemek parc. č.1856/15,
- vii. pozemek parc. č.1856/17,

to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, k. ú. Vršovice, na listu vlastnictví č. 7576.

Jak uvádí Znalecký ústav A-Consult, byl hlavním záměrem emise cenných papírů ze strany společnosti ESP, tj. i Dluhopisů ESP, zisk dostatečných finančních prostředků na výstavbu fotbalového stadionu, přičemž návratnost této investice, resp. otázka vyplacení Dluhopisů ESP, byla odvislá od dlouhodobých tržeb takto vystavěného sportovního stadionu. Znalecký ústav k tomuto uvedl, že již samotný podnikatelský záměr ESP byl značně nadsazený, neboť předpoklad návratnosti finančních prostředků byl odvozen od zkušeností s provozem anglického fotbalového klubu Tottenham Hotspur, a to bez ohledu na podmínky panující v České republice.

Ke dni 12. 7. 2013 vydala společnost KINGWATER HOLDINGS LIMITED, která je dle svého prohlášení společností ovládající společnost ESP, tiskové prohlášení, ze kterého vyplývá, že v rámci majetkové restrukturalizace byla Aréna EDEN vložena společností ESP do majetku společnosti VINET Invest a.s., nyní Eden Arena a.s., IČO:294 13 001, se sídlem Praha 10 - Vršovice, U Slavie 1540/2a, PSČ 100 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 18885 (dále jen „**EDEN ARENA**“). Společnost EDEN ARENA vznikla dne 23. 1. 2013 jako dceřiná společnost ESP, která byla jejím jediným akcionářem.

Výše uvedeným postupem tak fakticky došlo k vyvedení veškerého majetku, ze kterého by mohli budoucí možní věřitelé reálně uspokojit své pohledávky za ESP, pokud by společnost ESP nebyla schopna k datu splatnosti Dluhopisů ESP tyto vyplatit. Protihodnotou vložení předmětného majetku do základního kapitálu společnosti EDEN ARENA byly akcie společnosti EDEN ARENA. Tímto způsobem tedy došlo k transformaci aktiv společnosti ESP, v jejímž důsledku v případě uspokojování pohledávek věřitelů za ESP bude možné exekučně postihnout pouze akcie společnosti EDEN ARENA, nikoli majetková aktiva nyní vložená do společnosti EDEN ARENA a uspokojení věřitelů tak bude záviset na hodnotě, za kterou by byly akcie společnosti EDEN ARENA při výkonu rozhodnutí prodány.

Obecně lze tedy konstatovat, že výše uvedeným jednáním společnosti ESP byla Aréna EDEN z pohledu vlastnictví prakticky oddělena od společnosti ESP a již nebude možné při případném výkonu rozhodnutí uspokojit pohledávky věřitelů ESP právě z tohoto majetku. Dalším důsledkem je také to, že věřitelé ESP byli tímto postupem omezeni v možnosti kontrolovat zatížení a nakládání s majetkem tvořícím Arénu EDEN. Společnost EDEN ARENA tak teoreticky může majetek tvořící Arénu EDEN například zatížit právy třetích osob či jinak tento majetek znehodnotit, nebo jej zcizit.

Společnost ESP následně většinu akcií EDEN ARENA, konkrétně 3096 kusů akcií představujících 90 % podíl na společnosti EDEN ARENA, převedla třetí osobě – společnosti COPPERBOW ASSETS LIMITED, sídlem 2408 Nikósie, Egkomi, Agiou Nikolaou, Flat/Office: 103 67-69, Kyperská republika, Registrační číslo: HE 313434. Zpracovatel upozorňuje, že poslední zveřejněná informace o akcionářích EDEN ARENA pochází ze dne 17. 3. 2015, kdy byl pořízen notářský zápis publikovaný ve sbírce listin obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze, podle kterého je 90 % vlastníkem EDEN ARENA právě společnost COPPERBOW ASSETS LIMITED, vlastníkem zbývajících 10 % akcií je ESP. Od doby pořízení notářského zápisu nebyly zveřejněny žádné informace, z nichž by vyplývala změna akcionářské struktury EDEN ARENA.

1.3. Ocenění hodnoty aktiv společnosti ESP

V průběhu výše zmíněné transakce došlo mimo jiné k ocenění Arény EDEN, a to včetně movitého majetku tvořícího příslušenství areálu, přičemž dané je důležitým

ukazatelem rentability společnosti ESP a rovněž schopnosti dostát svým budoucím závazkům.

Ocenění bylo provedeno ve formě znaleckého posudku č. N32116/13 vypracovaného znaleckým ústavem EQUITA Consulting s.r.o., IČ 257 61 421, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Truhlářská 1108/3, PSČ 110 00. Znalec ve výše uvedeném znaleckém posudku č. N32116/13 oceňoval Arénu EDEN dvěma základními přístupy ocenění, konkrétně nákladovou metodou a výnosovou metodou.

Zatímco dle výnosového přístupu ocenění, který pak znalec vzal jako rozhodující, byla Aréna EDEN oceněna na částku ve výši 342.000.000 Kč, pomocí nákladové metody ocenění došel znalec k částce ve výši 727.000.000 Kč. Znalec pak výslednou tržní hodnotu určil dle výnosového přístupu ocenění, tedy nižší částky, a to s odůvodněním, že dle jeho názoru má nákladový přístup ocenění v případě Arény EDEN výrazně nižší vypovídací hodnotu, neboť *„provoz multifunkčních arén obecně ve většině případů negeneruje dostatečné čisté příjmy pro úhradu nákladů na výstavbu“*, a dále proto, že *„relevantní pro tržní ocenění jsou především budoucí příjmy, které bude majetek svému vlastníkovi generovat, ne historické náklady na jeho pořízení, které jsou navíc u obdobných majetků (multifunkčních arén, stadionů) enormní a jsou většinou hrazeny z rozpočtů místních samospráv či státu“* (čímž je údajně omezeno využití nákladového přístupu ocenění). Porovnávací metoda ocenění je v tomto případě vyloučena, neboť *„se jedná o specifický majetek, který se na trhu běžně neobchoduje“*. Navíc ještě znalec v posudku uvádí, že v rámci provedeného výnosového ocenění není možné aplikovat standardní postupy užívané pro výnosové ocenění nemovitého majetku, neboť *„Aréna EDEN není mimo nebytových prostor klasicky pronajímána a k dosažení výnosů je třeba provozovat aktivní podnikatelskou činnost.“*

Znalec tak na základě výše uvedených východisek ve svém znaleckém posudku dospěl k ocenění Arény EDEN na částku 342.000.000,- Kč. Přičemž vyšel z budoucího užítku, který přinese Aréna EDEN pro své vlastníky ve formě volných peněžních toků generovaných provozem Arény EDEN, které byly diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění, a to zřejmě metodou znalce samotným modifikovanou oproti standardním přístupům ocenění. Nákladová metoda ocenění vycházející z nákladů na pořízení nemovitého majetku (a korespondující s jeho účetní hodnotou) pak udává hodnotu téhož nemovitého majetku ve výši 727.000.000,- Kč.

Ačkoliv v tuto chvíli dochází k pravidelné výplatě výnosu z Dluhopisů ESP, je z výše uvedeného patrné, že dluhopisy ESP nejsou kryty odpovídajícími majetkovými aktivy, které by umožnily splacení jejich jistiny, vyjma 10 % podílu na společnosti EDEN ARENA. Současně nebyla ze strany ESP nebo jiné na transakci zúčastněné osoby poskytnuta jakákoli záruka schopnosti ESP splnit své závazky z Dluhopisů ESP.

1.4. Řízení o žalobě na určení vlastnického práva

S ohledem na výše uvedené skutečnosti přistoupila MČ Praha 10 k podání žaloby proti žalované ESP a žalované společnosti EDEN ARENA **na určení vlastnického práva k nemovitostem náležejícím k Aréně EDEN**, kterou bylo u Obvodního soudu pro Prahu 10 zahájeno řízení pod sp. zn. 46 C 203/2013. V rámci žaloby se MČ Praha 10 domáhá, aby soud určil, že vlastníkem Arény Eden je nadále ESP na základě právního posouzení převodu

vlastnictví Arény Eden do vlastnictví společnosti EDEN ARENA jako neplatného z důvodu zkrácení práv věřitelů dosaženého podhodnocením aktiv společnosti ESP.

Současně s touto žalobou byl podán dále **návrh na vydání předběžné opatření**, kterým by došlo k zamezení možné dispozice s předmětným majetkem. Obvodní soud pro Prahu 10 vydal dne 12. 8. 2013 **předběžné opatření** čj. 46 C 203/2013 – 21 (dále jen „**Předběžné opatření**“), ve kterém soud nařídil:

- 1) žalované ESP zdržet se všech právních úkonů a jednání mající vliv na majetkovou účast ESP ve společnosti EDEN ARENA,
- 2) žalované ESP složit 3 440 ks akcií o jmenovité hodnotě každé jedné akcie 100.000,- Kč, představujících 100 % podíl na základním kapitálu společnosti EDEN ARENA do úschovy Obvodního soudu pro Prahu 10,
- 3) žalované společnosti EDEN ARENA zdržet se právních úkonů a jednání spočívající v právních dispozicích s nemovitostmi uvedenými v žalobě MČ Praha 10,
- 4) a oběma společnostem ESP a INVEST zdržet se právních úkonů spočívajících v právních dispozicích s jejich podnikem jako celkem nebo jakýmkoliv jeho částmi včetně jejich převodu, pronájmu, zatížení věcným právem nebo jiným právem třetí osoby nebo ukončení jejich provozování.

V návaznosti na odvolání společností ESP a EDEN ARENA proti Předběžnému opatření, došlo ze strany odvolacího soudu, i přes aktivní postup MČ Praha 10, k faktickému zrušení Předběžného opatření, a to přijetím usnesení ze dne 11. 12. 2013, čj. 18 Co 381/2013 – 123 (dále jen „**Usnesení o zrušení Předběžného opatření**“), kterým Městský soud v Praze změnil usnesení o nařízení Předběžného opatření tak, že Předběžné opatření se nenařizuje. Doručením Usnesení o zrušení Předběžného opatření žalovaným ESP a EDEN ARENA zanikla omezení nakládat s nemovitostmi tvořícími Arénu EDEN a akciemi společnosti EDEN ARENA.

Mezi stranami sporu také před vydáním Usnesení o zrušení Předběžného opatření probíhala **korespondence a uskutečnilo se několik jednání**, avšak bez jakéhokoli výsledku, a to zejména z toho důvodu, že ze strany společnosti ESP a společnosti EDEN ARENA nebyla učiněna žádná konkrétní nabídka a byly pouze vznášeny požadavky na ukončení soudního řízení. Až dopisem ze dne 4. 12. 2013 učinily společnosti ESP a EDEN ARENA první konkrétní nabídku, a to ve formě příslibu učinit kroky k poskytnutí ručení, avšak s tím, že takové kroky podmínily zpětvzetím podané žaloby a zrušením předběžného opatření popsaného shora. Tato jednání však ze strany společností ESP a EDEN ARENA ustala po vydání Usnesení o zrušení Předběžného opatření.

V souvislosti s vydáním předběžného opatření zaslaly společnosti ESP a EDEN ARENA MČ Praha 10 dopis ze dne 22. 11. 2013, ve kterém upozornily MČ Praha 10 na své principiální stanovisko, že žaloba o určení vlastnického práva a návrh na vydání předběžného opatření jsou podle jejich názoru nedůvodné a že vydané předběžné opatření jim způsobuje škodu, za kterou je MČ Praha 10 odpovědná.

Dne 17. 3. 2014 oznámila MČ Praha 10 jako žalobkyně Obvodnímu soudu pro Prahu 10, že proti pravomocnému Usnesení o zrušení Předběžného opatření **podala**

ústavní stížnost (podrobněji níže). S ohledem na výše uvedené došlo dne 27. 2. 2015 k **přeručení tohoto řízení**.

Pro úplnost pak zpracovatel uvádí, že za účelem ochrany oprávněných zájmů MČ Praha 10 došlo na doporučení zpracovatele dne 17. 3. 2014 k podání návrhu na zápis poznámky o žalobě na určení vlastnického práva k nemovitostem (tzv. poznámky spornosti) do katastru nemovitostí. Poznámka spornosti byla zapsána dne 21. 5. 2014, s účinky k datu podání návrhu, tj. k 17. 3. 2014. Od chvíle právních účinků zápisu poznámky spornosti do katastru nemovitostí (17. 3. 2014) až do jejího výmazu, nebude žádný nabyvatel předmětných nemovitostí v dobré víře v nabytí vlastnictví k Aréně Eden od společnosti EDEN ARENA) v případě, že žaloba MČ Praha 10 bude úspěšná (příslušnými soudy bude rozhodnuto, že vlastnické právo k Aréně EDEN, respektive předmětným nemovitostem, má společnost ESP).

1.5. Řízení o ústavní stížnosti

Dne 6. 3. 2014 podala MČ Praha 10 proti Usnesení o zrušení Předběžného opatření ústavní stížnost, kterou se domáhala zrušení předmětného usnesení, kterým bylo porušeno její právo na spravedlivý proces a soudní ochranu zaručené čl. 36 Listiny základních práv a svobod a čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „**Ústavní stížnost**“). K tomuto zpracovatel uvádí, že podání Ústavní stížnosti bylo jedinou možností, jak napadnout Usnesení o zrušení Předběžného opatření.

Cílem podané Ústavní stížnosti bylo nejen docílit opětovné účinnosti Předběžného opatření. Samotná ústavní stížnost se věnovala také otázce naléhavého právního zájmu posuzované Městským soudem v Praze, která má zásadní procesní význam pro meritorní nárok MČ Praha 10 uplatňovaný v řízení vedeném Obvodním soudem pro Prahu 10 (viz výše). Městský soud v Praze v odůvodnění Usnesení o zrušení Předběžného opatření uvedl, že dle jeho názoru nebylo ze strany MČ Praha 10 osvědčeno, že má vymahatelnou pohledávku za ESP z titulu 234 ks Dluhopisů ESP, a proto by ani v případě vyhovění určovací žalobě nemohlo dojít ke změně jejího právního postavení jako věřitele společností ESP a EDEN ARENA (určení vlastnického práva by nesloužilo k vymožení pohledávky) a MČ Praha 10 tak dle Městského soudu v Praze nemá naléhavý právní zájem. Tento názor Městského soudu v Praze je v podstatě návodem určeným soudu prvního stupně, jak má věc meritorně posoudit.

Ačkoliv se Ústavní soud dle názoru zpracovatele mohl věcně zabývat nejen otázkou zrušení Předběžného opatření, ale rovněž se měl vyjádřit k otázce posouzení **naléhavého právního zájmu** Městským soudem již v řízení o odvolání proti zrušení Předběžného opatření, omezil se pouze na otázku první. Usnesením ze dne 14. 5. 2015, č. j. IV. ÚS 856/14, Ústavní soud Ústavní stížnost a s ní spojený návrh odmítl.

V odůvodnění výše uvedeného usnesení vycházel Ústavní soud ze své ustálené rozhodovací praxe, když v jeho úvodu stěžovateli sdělil, že mu nepřísluší právo dozoru nad rozhodovací činností obecných soudů, přičemž jeho role je dána toliko v situacích, kdy obecné soudy svými rozhodnutími zasahují do ústavně zaručených práv a svobod jednotlivce. Z výše uvedeného důvodu tak přistoupil pouze k přezkumu otázky zrušení Předběžného opatření. K tomuto pak Ústavní soud uvedl, že byť dosavadní judikatura

připouští podání ústavní stížnosti proti předběžnému opatření, je hodnocení těchto případu ze strany Ústavního soudu velmi zdrženlivé, kdy se tento zaměřuje zpravidla na procesní stránku věci. Ústavní soud tak v obdobných případech řeší předně to, zda byla dodržena zásada rovnosti zbraní účastníků řízení (např. zda se protistrana mohla k předběžnému opatření vyjádřit či nikoliv). Jelikož porušení základních práv ve výše uvedené rovině neshledal, byla ústavní stížnost MČ Praha 10 odmítnuta. Usnesení Ústavního soudu je pak vzhledem k nepřipustnosti odvolání konečné.

Podle názoru zpracovatele však uvedené rozhodnutí Ústavního soudu nelze vykládat tak, že by nárok MČ Praha 10 uplatněný žalobu vůči ESP a EDEN ARENA neměl naději na úspěch, neboť Ústavní soud se omezil jen na přezkum formálně procesních otázek spojených s vydáním a následným zrušením předběžného opatření.

1.6. Řízení o žalobě na určení vlastnického práva – následný postup

Zpracovatel však považuje za důležité upozornit rovněž na tu skutečnost, že výsledek soudního řízení o určení vlastnictví společnosti ESP k Aréna EDEN je i nadále nejistý. Nelze proto vyloučit, že žaloba MČ Praha 10 bude soudy zamítnuta, společnost ESP z tohoto důvodu nebude disponovat dostatečnými aktivy a nebude schopna splnit závazek vyplatit MČ Praha 10 jmenovitou hodnotu dluhopisů.

Soudní řízení je v současnosti přerušeno, neboť v průběhu roku 2014 bylo zahájeno soudní řízení, v němž se společnost Gaia Property, s.r.o., sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078 (dále také jen „**Gaia Property**“), domáhá vůči společnosti EDEN ARENA určení svého vlastnictví k Aréně Eden. Zpracovatel nemá bližší informace ohledně tohoto řízení, kromě informací poskytnutých přímo ze strany společnosti Gaia Property v dopise ze dne 6. 8. 2014. V tomto dopise byla MČ Praha 10 informována, že společnost EDEN ARENA se u Obvodního soudu pro Prahu 10, sp. zn. 28 C 170/2014, domáhá určení vlastnictví hotelu – budovy čp. 1539, který byl vybudován v rámci výstavby Arény Eden, kolaudován jako samostatná stavba a prodán společností ESP společnosti Gaia Property s tím, že podle názoru společnosti EDEN ARENA se nejednalo o samostatnou stavbu. Společnost Gaia Property se naopak domáhá, aby bylo určeno, že s převodem budovy čp. 1539 na ní přešlo vlastnictví celé Arény EDEN a že ESP tedy již od roku 2007 nebyla jejím vlastníkem.

Po zahájení tohoto soudního řízení Obvodní soud pro Prahu 10 přerušil řízení o žalobě MČ Praha 10 proti ESP a EDEN ARENA o určení vlastnictví Arény Eden.

Uvedené soudní řízení mezi společnostmi EDEN ARENA a Gaia Property je v současnosti již ukončeno. Vzhledem k tomu, že před ukončením bylo řízení přerušeno, zpracovatel předpokládá, že důvodem přerušování bylo jednání mezi oběma subjekty o smírném řešení. Následně došlo dne 14. 11. 2016 k vydání rozhodnutí o ukončení sporu a dne 28. 11. 2016 toto rozhodnutí nabylo právní moc. Uvedené informace čerpá zpracovatel z internetového portálu www.infosoud.justice.cz, ve kterém jsou publikovány informace o průběhu řízení. **Z těchto informací lze dovodit, že mezi EDEN ARENA a Gaia Property došlo k dohodě o smírném řešení sporu a toto řízení již nebrání projednání žaloby MČ Praha 10 proti ESP a EDEN ARENA. Obvodní soud pro Prahu 10 však zatím na tuto**

skutečnost nereagoval a nerozhodl o pokračování soudního řízení mezi MČ Praha 10, ESP a EDEN ARENA.

1.7. Předpokládaný výsledek a doba trvání sporu

Městský soud v Praze v Usnesení o zrušení Předběžného opatření dospěl k závěru, že MČ Praha 10 nemá k dispozici vymahatelnou pohledávku a uvedená skutečnost má za následek, že ani v případě vyhovění žalobě nemohlo dojít ke změně právního postavení MČ Praha 10 jako věřitele EDEN ARENA a ESP. Zpracovatel považuje tento závěr za velmi problematický a nesouhlasí s ním, na druhou stranu je však nutné připustit, že z něj lze dovodit obecně negativní náhled Městského soudu v Praze na žalobu MČ Praha 10 proti EDEN ARENA a ESP a zvýšené riziko, že tento soud žalobě nevyhoví. V takovém případě by pak musela MČ Praha 10 dosáhnout zrušení rozhodnutí Městského soudu v Praze v rámci řízení o dovolání Nejvyšším soudem.

Je proto nutné konstatovat, že vyslovený právní názor Městského soudu v Praze snižuje pravděpodobnost procesního úspěchu MČ Praha 10 v soudním sporu.

Z hlediska odhadu celkové doby trvání soudního sporu je nutné konstatovat, že s ohledem na složitost a závažnost věci je nutné očekávat, že řízení bude trvat i několik let, a to zejména s přihlédnutím k obvyklé délce projednávání dovolání Nejvyšším soudem. Nelze rovněž vyloučit značnou zdlouhavost řízení před soudem prvního stupně a soudem odvolacím, a to zvláště s ohledem na důvodně očekávané návrhy stran na zpracování znaleckých posudků. Celková doba řízení před soudem prvního stupně a soudem odvolacím by tak činila zřejmě nejméně další dva roky, řízení před Nejvyšším soudem pak běžně trvá dva roky. Pokud by následně Nejvyšší soud rozhodl o zrušení rozhodnutí nižších soudů, bude se řízení před soudem prvního stupně a soudem odvolacím opakovat, byť již zřejmě bude poněkud kratší, následně bude opět nutné očekávat dovolání strany, která nebude úspěšná a bude se pokoušet zvrátit pravomocná rozhodnutí nižších soudů.

2. Nabídka na odkup Dluhopisů ESP

2.1. Nabídka Charlton

MČ Praha 10 obdržela dne 11. 1. 2017 dopis společnosti Charlton a.s. ze dne 9. 1. 2017, jehož předmětem je **nabídka odkupu Dluhopisů ESP**.

2.1.1. Parametry nabídky

Společnost Charlton v rámci této nabídky prezentovala zájem o odkup **všech 234 kusů Dluhopisů ESP**, a to za částku **58 500 000,- Kč** odpovídající polovině (50 %) nominální hodnoty Dluhopisů ESP (dále také jen „**Nabídka**“). Dle Nabídky je tedy cena za jeden Dluhopis ESP 250 000,- Kč. Součástí Nabídky není specifikace vypořádání možného budoucího kupní ceny za prodej Dluhopisů ESP. Nabídka odkupu Dluhopisů ESP byla časově omezena do 10. 2. 2017 (viz dále).

2.1.2. Společnost Charlton

Co se týče samotné společnosti Charlton, zjistil zpracovatel z veřejně dostupných zdrojů, že se jedná o obchodní korporaci založenou v roce 1995. Jediným akcionářem společnosti je od roku 2014 společnost CHARLHOLD ORANGE LIMITED, sídlem 6031 Larnaca, Faneromenis, 107, 3rd floor, Flat/Office 301, Kyperská republika Registrační číslo: HE 329433.

Společnost Charlton pravidelně zakládá do Sbírký listin povinné dokumenty, přičemž je zde naposledy uložena účetní závěrka této společnosti za rok 2015 (tj. za období do 31. 12. 2015), která byla sestavena dne 27. 6. 2016 (dále také jen „**Účetní závěrka 2015**“). Dle Účetní závěrky 2015 disponuje aktivy v hodnotě 3,32 mld. Kč., z toho dlouhodobý majetek činí 2,14 mld. Kč. Pasiva společnosti činí 2,79 mld. Kč, vlastní kapitál činí 853 mil. Kč. Pro úplnost však zpracovatel uvádí, že účetní závěrka za rok 2016 ještě do Sbírký listin založena nebyla, tudíž **není možné posoudit aktuální stav aktiv a pasiv společnosti**.

Zpracovatel z lustrace veřejných rejstříku a internetových stránek Charlton nezjistil propojení této společnosti a společností EDEN ARENA a ESP. Upozorňuje však, že z hlediska výše nabízené kupní ceny je nabídka shodná s nabídkou společnosti CEE RETAIL Collect s.r.o., která opakovaně nabízela MČ Praha 10 odkup Dluhopisů ESP v roce 2016 a u které bylo možné takové propojení dovodit.

Z důvodu opatrnosti doporučuje zpracovatel vyžádat u Charlton prohlášení, že jedná vlastním jménem a na vlastní účet a nikoli v zájmu ESP nebo EDEN ARENA případně osob s nimi propojených. Podle názoru zpracovatele sice není takové prohlášení nezbytné, na druhou stranu však takové prohlášení může vést k vyšší transparentnosti transakce.

2.1.3. Prozatímní reakce MČ Praha 10

S ohledem na poměrně krátkou lhůtu platnosti Nabídky Charlton a nutnost schválení případného obchodu volenými orgány MČ Praha 10, proběhlo dne 24. 1. 2017 z iniciativy MČ Praha 10 jednání mezi MČ Praha 10 a Charlton, při kterém dne MČ Praha 10 informovala Charlton, že je připravena projednat v orgánech samosprávy nabídku Charlton a.s. na odkup dluhopisů, avšak poskytnutá lhůta trvání nabídky do 10. 2.2017 by v případě, že nebude prodloužena, takový postup vylučovala. MČ Praha 10 proto navrhla prodloužení termínu k jednání do 30. 4. 2017. MČ Praha 10 dále upozornila Charlton, že předložená nabídka kupní ceny ve výši 50 % jmenovité hodnoty dluhopisů se jeví jako nepřiměřeně nízká s ohledem na výši pořizovací ceny dluhopisů.

Na uvedenou žádost společnost Charlton reagovala dopisem ze dne 13. 2. 2017, kterým prodloužila dobu k přijetí Nabídky do 20. 3.2017. Společnost Charlton současně v tomto dopise navrhla vypořádání možného budoucího obchodu na bázi *delivery vs payment (rovněž znám jako DVP systém)*, tj. mechanismus vypořádání cenných papírů, který předpokládá, že se finální převod aktiva uskuteční, jen pokud současně dojde k finálnímu převodu druhého aktiva. Společnost Charlton se současně zavázala prokázat v případě přijetí Nabídky, že disponuje finančními prostředky na úhradu kupní ceny, a to předložením výpisu z bankovního účtu

2.1.4. Veřejná výzva k odkupu Dluhopisů ESP

V návaznosti na Nabídku zveřejnila MČ Praha 10 dne 19. 1. 2017 na úřední desce oznámení od obdržení Nabídky a současně vyzvala všechny potenciální zájemce o odkup Dluhopisů ESP, aby MČ Praha 10 předložili nabídku odkupu. Lhůta k předložení nabídky byla stanovena do 1. 2. 2017. Na uvedenou žádost nikdo nereagoval, žádná alternativní nabídka k Nabídce pak nebyla předložena ani do dne zpracování této zprávy.

3. Návrh dalšího postupu ve věci

Vzhledem k výše uvedenému zpracovatel uvádí, že je zde vážné riziko, že společnost ESP nedisponuje majetkem, ze kterého by bylo možno v budoucnu uspokojit případně vzniklé pohledávky MČ Praha 10 za tímto subjektem, a to s ohledem na skutečnost, že své jediné hodnotné aktivum – Arénu EDEN – převedla na společnosti EDEN ARENA a následně prodala 90 % akcií EDEN ARENA za podmínek, které považuje MČ Praha 10 za sporné a z tohoto důvodu zahájila soudní spor popsany výše ad 1.4.

Ve vztahu k Dluhopisům ESP v držení MČ Praha 10 pak zpracovatel považuje za nutné uvést, že s těmito je spojeno nikoliv pouze právo na výplatu jejich jistiny, ale také na pravidelný výnos. Dle emisních podmínek má ESP povinnost vyplácet ročně výnos dluhopisu po dobu jeho existence, a to vždy k 20.3. příslušného kalendářního roku, přičemž výše vypláceného výnosu se určuje jako 12-měsíční PRIBOR + 2,75% p.a. ke dni 17. 3. předchozího roku. Oprávněnou osobou s nárokem na výplatu výnosu je ta osoba, která je majitelem dluhopisů podle aktuální evidence dluhopisů vedené Centrálním depozitářem (CDCP) anebo členem Centrálního depozitáře v den splatnosti výnosu. Společnost ESP hradila, s výše uvedenou výjimkou v roce 2012, výnos z Dluhopisů ESP prozatím vždy řádně, včas v souladu s čl. 17 emisních podmínek Dluhopisů ESP s tím, že dne 21. 3. 2017 má být uhrazena další pravidelná splátka výnosu. Lze přitom předpokládat, neboť tomu tak dosud bylo, že aktiva ESP postačují na to, aby společnost ESP byla schopna platit své závazky z výnosu Dluhopisů ESP i nadále.

Jelikož splatnost Dluhopisů ESP byla dle čl. 14 emisních podmínek stanovena až ke dni 20. 12. 2024, přičemž k převodu Arény EDEN na společnost EDEN ARENA došlo již v roce 2013, považuje zpracovatel za důležité upozornit rovněž na příslušná ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona (dále také jen „IZ“), které upravují **odporovatelnost právních úkonů v rámci insolvenčního řízení**. V tuto chvíli není jasné, zda společnost ESP bude v budoucnu schopna dostát svým závazkům plynoucím z emise dluhopisů. Jak uvádí znalec ve Znaleckém posudku A-Consult, společnost ESP nebude schopna dostát svých budoucích závazků bez přísunu dodatečného kapitálu a výrazné restrukturalizace. Současně znalec předjímá, že je zde riziko možného budoucího insolvenčního řízení na její majetek. V případě, že by proti společnosti nakonec bylo vedeno insolvenční řízení, ať již zahájené na základě věřitelského či vlastního insolvenčního návrhu, bude ve vztahu k otázce uspokojení pohledávek jednotlivých věřitelů rozhodující stávající majetek ESP. K tomuto zpracovatel považuje za nutné uvést, že převodu Arény Eden by bylo možno v rámci insolvenčního řízení odporovat dle ust. § 240 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále také jen „IZ“) (neúčinnost právních úkonů bez přiměřeného protiplnění) nebo § 242 IZ (neúčinnost úmyslně zkracujících právních úkonů).

Oba výše uvedené instituty lze však využít pouze po určitou dobu po realizaci převodu, který je rozporován. S ohledem na textaci ust. § 240 odst. 1 IZ lze právnímu úkonu **bez přiměřeného protiplnění** odporovat, jen byl-li učiněn **v posledních 3 letech** před

zahájením insolvenčního řízení ve prospěch osoby dlužníků blízké nebo osoby tvořící s dlužníkem koncern, čemuž by společnost EDEN ARENA jistě vyhovovala. Ve vztahu k dalším subjektům je tato lhůta kratší, a to 1 rok. Právním úkonům **úmyslně zkracujícím** lze pak dle ust. § 242 IZ odporovat pouze, pokud byly učiněny **v posledních 5 letech** před zahájením insolvenčního řízení.

Aniž by zpracovatel předjímal budoucí postup společnosti ESP ve vztahu k úhradě výnosů a jistiny, považuje za nutné upozornit, že převodu Arény EDEN bude možné v rámci insolvenčního řízení odporovat jen pokud bude insolvenční řízení zahájeno do roku 2018. Zpracovatel je současně nucen uvést, že s ohledem na dosavadní řádnou úhradu jednotlivých výnosů ze strany ESP, není v tuto chvíli podklad pro podání věřitelského insolvenčního návrhu na předmětnou společnost. **Z tohoto důvodu nemá MČ Praha 10 jinou možnost obrany proti převodu Arény Eden do vlastnictví společnosti EDEN ARENA než shora popsanou žalobu podanou u Obvodního soudu pro Prahu 10.**

Lze proto konstatovat, že zde existuje závažné riziko, že společnost ESP nedostojí svým závazkům z Dluhopisů ESP a nebude je v době jejich splatnosti v roce 2024 schopna splatit, přičemž nelze vyloučit, že již v období mezi rokem 2018 a konečnou splatností v roce 2024 nebude schopna splácet výnosy z Dluhopisů ESP. V důsledku neschopnosti splácet Dluhopisy by se společnost ESP ocitla v úpadku, pohledávky věřitelů včetně MČ Praha 10 by však zřejmě nebyly splaceny nebo byly splaceny jen v minimálním rozsahu. **Z tohoto důvodu se nabídka Charlton může jevit jako výhodná.**

Zpracovatel se však současně domnívá, že za Nabídkou se může skrývat snaha osob ovládajících společnost EDEN ARENA připravit tuto společnost k prodeji konečnému investorovi. Zapsané poznámky spornosti a nevyřešený spor s MČ Praha 10 však takovému prodeji zjevně brání. Zpracovatel v této souvislosti odkazuje např. na články publikované na internetu dne 14. 3. 2016, 17. 4. 2016 a 8. 12. 2016, podle kterých mohou být nabídky odkupu dluhopisů motivovány právě touto snahou, současně přitom již údajně finišuje příprava prodeje Areny Eden čínským investorům¹.

Zpracovatel považuje za nutné v případě, že by se MČ Praha 10 rozhodla pro přijetí Nabídky společnosti Charlton, tj. že by Dluhopisy ESP prodala za cenu nižší než je jmenovitá hodnota Dluhopisů ESP, provést kvalifikované znalecké ocenění Dluhopisů ESP za účelem prokázání, že by tímto prodejem nedošlo ke vzniku újmy na straně MČ Praha 10, neboť v opačném případě by jednotlivým subjektům schvalujícím tuto transakci hrozil postih pro spáchání trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku dle ust. § 220 tr. zákoníku, případně porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti dle ust. § 221 tr. zákoníku.

Zpracovatel se domnívá, že v současné situaci lze jen obtížně zjistit skutečnou hodnotu Dluhopisů ESP. Vyjdeme-li z dosud zpravovaných znaleckých ocenění popsaných výše, je zřejmé, že současná reálná hodnota Dluhopisů ESP zřejmě bude významně nižší

¹in iDnes.cz/Ekonomika. iDnes.cz. [online]. 14.3.2016 [cit. 2016-03-18]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/uklid-po-key-investments-0h0-ekonomika.aspx?c=A160313_161137_ekonomika_bur
http://ekonomika.idnes.cz/prodej-edenu-nejdriv-deratizace-jeho-dluhu-f21-ekoakcie.aspx?c=A160415_141003_ekoakcie_chrs
http://fotbal.idnes.cz/cefc-koupi-fotbalovy-stadion-v-edenu-dvg-fotbal.aspx?c=A161208_110451_fotbal_pes

než jejich nominální hodnota. Na druhou stranu, pokud by součástí ocenění byla i Aréna EDEN, jejíž vyvedení z majetku společnosti ESP je dosud sporné, mohly by být výsledky ocenění podstatně odlišné.

Z pohledu zpracovatele je zřejmé, že v důsledku převodu Arény EDEN do společnosti EDEN ARENA mohlo dojít k zásadnímu snížení hodnoty Dluhopisů ESP. Prodejem Dluhopisů ESP přitom MČ Praha 10 přijde o možnost dosažení soudního rozhodnutí o případné neplatnosti této transakce v soudním sporu, který MČ Praha 10 zahájila v roce 2013 (viz body 1.4 - 1.6 výše).

Z tohoto důvodu se lze domnívat, že případná akceptace nižší kupní ceny při prodeji Dluhopisů ESP než je jejich jmenovitá hodnota, by mohla přicházet v úvahu i tehdy, pokud by MČ Praha 10 byla úspěšná v soudním sporu, na jehož základě by se Aréna EDEN stala opět součástí aktiv ESP, avšak s ohledem na shora uvedený časový faktor trvání soudního sporu (a případné další neodhadnutelné vlivy) by hodnota Dluhopisů ESP mohla být nižší než jejich jmenovitá hodnota.

Podle názoru zpracovatele lze tedy i v situaci, kdy bude zřejmé, že Aréna EDEN je součástí aktiv společnosti ESP, skutečná hodnota Dluhopisů ESP nebude dosahovat jejich jmenovité hodnoty a bude existovat riziko, že společnost ESP nebude mít zdroje ke splnění svých závazků z emise Dluhopisů ESP, zvážit prodej Dluhopisů ESP za nižší než jmenovitou hodnotu. Skutečná výše kupní ceny za prodej Dluhopisů ESP by pak měla být stanovena nejméně na úrovni jejich znaleckého ocenění.

Pro úplnost zpracovatel upozorňuje, že k odejmutí Arény EDEN z majetkové sféry ESP došlo fakticky nikoli samotným nepeněžitým vkladem do základního kapitálu EDEN ARENA ale až následným převodem 90 % akcií EDEN ARENA z ESP do vlastnictví COPPERBOW ASSETS LIMITED. Pokud by tedy mělo dojít k ocenění Dluhopisů ESP se zahrnutím Arény EDEN do majetkové sféry ESP, bylo by zřejmě nutné provést ocenění EDEN ARENA. 10 % akciový podíl v EDEN ARENA je ostatně jedním z aktiv ESP, a proto stanovení hodnoty akcií EDEN ARENA zřejmě může mít vliv na ocenění ESP, resp. její schopnosti splnit své závazky z Dluhopisů ESP. Nahlédnutím do sbírky listin obchodního rejstříku u Městského soudu v Praze zpracovatel zjistil, že EDEN ARENA soustavně neplní povinnost zveřejňování informací a ve sbírce listin se nenacházejí žádné výroční zprávy, účetní závěrky ani jiné povinně zveřejňované listiny obsahující ekonomické a právní informace o EDEN ARENA. Zpracovatel proto doporučuje vyžádat tyto listiny přímo u EDEN ARENA, případně požádat Městský soud v Praze, aby uložil společnosti EDEN ARENA zveřejnit všechny povinné informace ve sbírce listin tohoto soudu.

Zpracovatel dále považuje za nezbytné, aby o dané transakci rozhodlo zastupitelstvo MČ Praha 10, neboť s ohledem na hodnotu Dluhopisů ESP, resp. pohledávky MČ Praha 10 za ESP z nich vyplývající, přesahující 100 mil. Kč jedině takový postup (za současného splnění dalších shora popsaných podmínek a

postupů) lze považovat za postup odpovídající požadavkům na postup řádného hospodáře při nakládání s majetkovými aktivy MČ Praha 10.

Současně se zpracovatel domnívá, že je nutné projednání a schválení Nabídky zastupitelstva i s ohledem na výlučnou kompetenci zastupitelstva městských částí hlavního města Prahy vymezenou v § 89 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze. Podle § 89 odst. 2 písm. h) je zastupitelstvu vyhrazeno mj. rozhodnutí „o vzdání se práva, prominutí dluhu a úplatném postoupení pohledávky vyšší než 100 000 Kč.“ V daném případě sice bude v případě přijetí Nabídky ze strany MČ Praha 10 uzavírána kupní smlouva o převodu Dluhopisů ESP, tedy z formálně právního hlediska nebude uzavřena smlouva o postoupení pohledávky nebo jiná smlouva předpokládaná uvedeným ustanovením zákona, ale fakticky v jejím důsledku dojde k převodu pohledávek vyplývajících z vlastnictví Dluhopisů ESP, a při aplikaci extenzivního výkladu cit. zákona by na takové jednání MČ Praha 10 mohlo být nahlíženo jako na postoupení pohledávky.

Z těchto důvodů považuje zpracovatel přijetí rozhodnutí zastupitelstva MČ Praha 10 o přijetí Nabídky a následném převodu Dluhopisů ESP na Charlton a učinění dalších souvisejících úkonů za nezbytné.

4. Další nezbytné úkony pro případ přijetí Nabídky Charlton a.s. orgány MČ Praha 10

4.1. Ukončení soudního řízení mezi MČ Praha 10, EDEN ARENA a ESP

V případě akceptace Nabídky pominou důvody, pro které zahájila MČ Praha 10 soudní řízení s ESP a ARENA EDEN popsané výše ad 1.4 - 1.6, neboť MČ Praha 10 přestane být majitelem Dluhopisů ESP a věřitelem ESP a pozbude tak aktivní věcnou legitimaci. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby MČ Praha 10 učinila v takovém případě společně s Charlton společné procesní podání k Obvodnímu soudu pro Prahu 10, na jehož základě vstoupí Charlton do řízení na místo MČ Praha 10, pokud nebude věc vyřešena postupem popsaným níže v části 4.2.

Tímto způsobem bude účast MČ Praha 10 v soudním řízení ukončena a současně tak bude eliminováno riziko procesního neúspěchu MČ Praha 10 v tomto soudním řízení spojené s povinností náhrady nákladů řízení vzniklých ESP a EDEN ARENA.

4.2. Uplatněný nárok EDEN ARENA a ESP na náhradu škody

Po zahájení soudního řízení s ESP a ARENA EDEN popsaného výše ad 1.4 - 1.6 obě společnosti opakovaně upozorňovaly MČ Praha 10, že žalobou uplatněný nárok považují za neoprávněný a že v důsledku vydaného předběžného opatření jim vzniká škoda. V této souvislosti zpracovatel upozorňuje, že v případě důvodnosti takového tvrzení by nebylo možné vyloučit ani vznik škody v důsledku zapsané poznámky spornosti (ad 1.4 výše).

MČ Praha 10 od samého počátku takový nárok odmítá, neboť trvá na důvodnosti podané žaloby, kromě toho takový nárok nikdy jakkoli konkretizován co do důvodu, výše a příčinné souvislosti údajné škody a předběžného opatření, případně poznámky spornosti. Zpracovatel však upozorňuje, že v situaci, kdyby toto soudní řízení bylo zastaveno, aniž by byly učiněny další právní kroky směřující k eliminaci vzneseného nároku na náhradu škody, nebylo by možné vyloučit, že ESP a EDEN ARENA své nároky uplatní zejména z toho důvodu, že MČ Praha 10 prodejem Dluhopisů ESP fakticky na své nároky rezignovala a veškerá omezení výkonu vlastnických práv k ARENA EDEN, která existovala po dobu soudního řízení, zanikla, aniž by bylo osvědčeno, že tato omezení byla důvodná. **Pokud by pak společnosti EDEN ARENA a ESP byly schopny tvrzené nároky na náhradu škody prokázat, mohla by MČ Praha 10 být v soudním řízení shledána za tyto škody odpovědnou a mohla by jí být uložena povinnost náhrady škody.**

Zpracovatel proto považuje za nezbytné, aby MČ Praha 10 v případě, že se rozhodne přijmout Nabídku, podmínila přijetí nabídky vzdáním se nároků na náhradu škody vznesených ze strany EDEN ARENA a ESP. Z tohoto důvodu, nikoli však nutně s odkazem na záměr prodat Dluhopisy ESP, , by MČ Praha 10 měla obrátit přímo na obě společnosti. **Pokud by požadavek MČ Praha 10 na vzdání se práva na náhradu škody byl akceptován, bylo by možné s tím spojit i dohodu o ukončení soudního sporu mezi MČ Praha 10 na jedné straně a ESP a EDEN ARENA na druhé straně bez jakýchkoli vzájemných nároků. V takovém případě by pak nebylo nutné ani realizovat vstup Charlton do soudního řízení způsobem popsáním ad 4.1.**

4.3. Omezení výše pohledávky MČ Praha 10 za KEY INVESTMENTS a.s.

Dluhopisy ESP tvoří část portfolia, které pro MČ Praha 10 sestavila a následně do skončení smluvního vztahu taktéž spravovala společnost KEY INVESTMENTS, a.s. na základě smlouvy o obhospodařování investičních nástrojů uzavřené dne 4. 3. 2009 mezi ní a MČ Praha 10.

Celková výše finančních prostředků, které na základě smlouvy o obhospodařování investičních nástrojů uzavřené dne 4. 3. 2009 (dále jen „**Smlouva**“) společnost KI pro MČ Praha 10 spravovala, činila 200 mil. Kč. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to 26 měsíců, s tím, že její platnost a účinnost skončila ke dni 4. 5. 2011. KI však při skončení Smlouvy svěřené finanční prostředky MČ Praha 10 nevrátila a převedla na MČ Praha 10 na místo toho pouze cenné papíry, a to

1. 234 ks Dluhopisů ESP, ISIN SK4120005877;
2. 137 ks dluhopisů SINCOM a.s., ISIN SK4120005653;
3. 938 ks, resp. 935 ks, dluhopisů Via Chem Group, a.s. CZK2008, ISIN SK4120006289;
4. 2 ks dluhopisů Via Chem Group a.s. 2010 1Y, ISIN SK4120007261;
5. 10 797 ks akcií Spolek pro chemickou a hutní výrobu a.s., ISIN CZ 000 5092858.

Deklarovaná hodnota tohoto portfolia cenných papírů činila **216 625 604,91 Kč**.

Dne 10. 8. 2012 bylo v insolvenčním rejstříku zveřejněno usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 76 INS 15984/2012-A-10, kterým byl mimo jiné zjištěn úpadek společnosti KEY INVESTMENTS a.s.

MČ Praha 10, jako věřitel KI, přihlásila dne 10. 9. 2012 do výše zmíněného insolvenčního řízení svou peněžitou, nepodmíněnou a nevykonatelnou pohledávku za úpadcem ve výši **216 625 604,91 Kč**.

MČ Praha 10 svou výše specifikovanou pohledávku ve výši 216 625 604,91 Kč uplatnila vůči KI v rámci přihlášky pohledávky do insolvenčního řízení jako pohledávku z titulu náhrady škody vzniklé porušením Smlouvy ze strany KI.

Nárok MČ Praha 10 vůči KI na náhradu škody (majetkové újmy) se skládá ze dvou částí, přičemž se skládá jednak z nároku na náhradu částky 200 000 000,- Kč, odpovídající škodě vzniklé MČ Praha 10 svěřením této částky KI k obhospodařování, tedy škodě skutečně vzniklé zmenšením hodnoty aktiv Věřitele, který neobdržel protihodnotu k finančním prostředkům poskytnutým KI, které mu byla KI povinna vrátit, a dále z částky 16 625 604,91 Kč odpovídající ušlému zisku MČ Praha 10 vykázanému KI ve Zprávě o stavu obhospodařovaného majetku za období od 1. 5. 2011 do 4. 5. 2011.

Přihláška pohledávky MČ Praha 10 byla přezkoumána na přezkumném jednání dne 22. 10. 2012, přičemž byla insolvenčním správcem uznána co do pravosti, nicméně popřena co do její výše, když insolvenční správce uvedl, že pohledávka MČ Praha 10 vůči KEY INVESTMENTS je ve výši 0,- Kč.

U Městského soudu v Praze následně proběhlo zvláštní přezkumné jednání konané dne 28. 4. 2016. Na předmětném zvláštním přezkumném jednání byla pohledávka MČ Praha 10, přezkoumána opětovně. Ještě před konáním zvláštního přezkumného jednání zveřejnil insolvenční správce KI seznam přihlášených pohledávek pro zvláštní přezkumné jednání ve smyslu ust. § 189 odst. 1 IZ (dále jen „Seznam pohledávek“). V Seznamu pohledávek pak uvedl své změněné stanovisko k pohledávce MČ Praha 10, kterou uznal co do výše 199 717 700,- Kč a popřel co do výše 16 907 904,91 Kč.

Insolvenční správce na svém stanovisku prezentovaném v rámci Seznamu pohledávek setrval i na zvláštním přezkumném jednání nařízené dne 28. 4. 2016, přičemž pohledávku Městské části Praha 10 uznal co do výše 199 717 700,- Kč. Pohledávka MČ Praha 10 z titulu náhrady škody vůči KI tak byla v této části zjištěna, neboť nebyla popřena ani žádným z ostatních věřitelů, ve zbývající části 16 907 904,91 Kč zůstala spornou.

Insolvenční správce akceptoval stanovisko MČ Praha 10, které vznikla škoda tím, že společnost KEY INVESTMENTS v rozporu se smlouvou o obhospodařování investičních nástrojů ze dne 4. 3. 2009, ve znění jednotlivých dodatků, a dále v rozporu se svou zákonnou povinností jednat s odbornou péčí, (i) spravovala finanční prostředky jí MČ Praha 10 svěřené tak, že za tyto nakoupila nediversifikované portfolio cenných papírů, které byly ke dni ukončení předmětné smlouvy nelikvidní a (ii) v rozporu s pokyny MČ Praha 10 ze dne 7. 4. 2011 a 27. 4. 2011 neprodala část portfolia cenných papírů cílovým zákazníkům.

Ve zbývající části, tj. v částce 16 907 904,91 Kč, pak byla pohledávka MČ Praha 10 popřena, přičemž insolvenční správce uvedl dvojí důvod pro její popření.

Nárok MČ Praha 10 na náhradu škody vůči KI byl tvořen jednak skutečnou škodou, která byla MČ Praha 10 způsobena svěřením finančních prostředků ve výši 200 000 000,- Kč

na účet KI, a ušlým ziskem kalkulovaným dle zprávy dlužníka o hodnotě portfolia MČ Praha 10 ke dni 4. 5. 2011 ve výši 16 625 604,91 Kč. Podle názoru insolvenčního správce však nárok na náhradu ušlého zisku není po právu, a proto jej popřel v celé výši 16.625.604,91 Kč. Současně správce z důvodů dále uvedených popřel i část nároku na kompenzaci skutečně vzniklé škody ve výši 282.300,- Kč.

Vzhledem k tomu, že dle právního názoru MČ Praha 10 je její na ušlý zisk v této výši dán, neboť se jedná o prostředky, které by MČ Praha 10 utřžila v případě, že by společnost KI jako obchodník s cennými papíry a správce jejích finančních prostředků postupoval při této správě dle smlouvy a zákona, zahájila MČ Praha 10 dne 26. 5. 2016 ohledně této části svého nároku incidenční soudní spor, který bude projednávat Městský soud v Praze. V tomto soudním sporu se MČ Praha 10 domáhá určení, že její pohledávka ve výši 16 907 904,91 Kč za dlužníkem společností KEY INVESTMENTS, a.s., je po právu. Projednání věci dosud nebylo soudem zahájeno.

V případě, že by se MČ Praha 10 rozhodla využít Nabídku a Dluhopisy ESP prodat, bude nezbytné po inkasování kupní ceny omezit přihlášku pohledávky MČ Praha 10 v insolvenčním řízení KI, a to o částku, kterou obdrží MČ Praha 10 za prodej Dluhopisů ESP a která by měla dle Nabídky činit 58 500 000,- Kč.

Pro úplnost zpracovatel uvádí, že naopak není na místě omezovat přihlášku pohledávky za KI o částku odpovídající celé jmenovité hodnotě Dluhopisů ESP (tj. o částku 117 mil. Kč), neboť pohledávka MČ Praha 10 byla přihlášena z titulu nároku na náhradu škody a nikoli z titulu nároku na zaplacení Dluhopisů ESP. Po prodeji Dluhopisů ESP by proto MČ Praha 10 v insolvenčním řízení nadále uplatňovala částku 216 625 604,91 Kč sníženou o částku 58 500 000,- Kč.

4.4. Trestní řízení vedené proti bývalým členům představenstva KEY INVESTMENTS vedené Městským soudem v Praze pod sp. zn. 47 T 6/2015

V uvedeném trestním řízení MČ Praha 10 uplatnila pohledávku z titulu nároku na náhradu škody vůči obžalovaným ve stejné výši 216 625 604,91 Kč jako v insolvenčním řízení ohledně KEY INVESTMENTS. **V případě prodeje Dluhopisů ESP je proto nutné postupovat totožně a omezit uplatněnou pohledávku o částku, kterou obdrží MČ Praha 10 za prodej Dluhopisů ESP.**

4.5. Nárok na výplatu výnosu Dluhopisů ESP splatných dne 20. 3.2017

Dle emisních podmínek Dluhopisů ESP má ESP povinnost vyplácet ročně výnos dluhopisu po čas jeho existence, a to vždy k 20. 3. příslušného kalendářního roku, přičemž výše vypláčeného výnosu se určuje jako 12-měsíční PRIBOR + 2,75% p.a. ke dni 17. 3. předchozího roku. Oprávněnou osobou s nárokem na výplatu výnosu je ta osoba, která je majitelem dluhopisů podle aktuální evidence dluhopisů vedené Centrálním depozitářem (CDCP) anebo členem Centrálního depozitáře v den ex-kupónu. Dle bodu 25. emisních podmínek je tímto dnem vždy 20. kalendářní den před datem výplaty kupónu příslušného kalendářního roku. Den ex-kupónu v roce 2017 odpovídá datu 28. 2. 2017, a proto vznikl MČ Praha 10 nárok na výplatu výnosu dluhopisů ke dni 20. 3. 2017.

Zpracovatel má za to, že i v případě prodeje Dluhopisů ESP společnosti Charlton zůstane osobou oprávněnou k výplatě výnosu splatného k 20. 3. 2017 MČ Praha 10, a

to i v případě, že by se ESP ocitla v prodlení a úhrada výnosu neproběhne dříve, než dojde k prodeji Dluhopisů ESP.

Zpracovatel však z důvodu opatrnosti doporučuje, aby v případě, že k uzavření smluvní dokumentace o prodeji Dluhopisů ESP dojde dříve, než bude výnos splatný dne 20. 3. 2017 uhrazen, bylo ve smluvní dokumentaci výslovně ujednáno, že tento výnos náleží MČ Praha 10.

Závěrečné shrnutí:

- 1) Pokud bude na základě kvalifikovaného znaleckého ocenění prokázáno, že skutečná hodnota Dluhopisů ESP nedosahuje jejich jmenovité hodnoty, bude na místě zvážit prodej Dluhopisů ESP za nižší než jmenovitou hodnotu. Skutečná výše jejich ceny by pak měla být stanovena nejméně na úrovni jejich znaleckého ocenění.
- 2) Zpracovatel doporučuje, aby o přijetí či nepřijetí Nabídky rozhodlo zastupitelstvo MČ Praha 10.
- 3) **Přijetí Nabídky je nutné podmínit:**
 - a. podpisem procesního návrhu o vstupu Charlton do soudního řízení u Obvodního soudu pro Prahu 10, sp. zn. 46 C 203/2013 na místo MČ Praha 10;
 - b. uzavřením dohody o vzdání se nároku na náhradu škody a nároku na náhradu nákladů řízení vzneseného vůči MČ Praha 10 společnostmi ESP a EDEN ARENA ze strany obou těchto společností. S touto dohodou je možné spojit ukončení soudního řízení s tím, že v takovém případě by nebylo nutné realizovat postup dle bodu 3) a. výše.
- 4) V případě přijetí Nabídky je nutné omezit přihlášku pohledávky MČ Praha 10 do insolvenčního řízení KEY INVESTMENTS o částku inkasované kupní ceny za prodej Dluhopisů ESP.
- 5) V případě přijetí Nabídky je nutné omezit pohledávku MČ Praha 10 uplatněnou v trestním řízení před Městským soudem v Praze pod sp. zn. 47 T 6/2015 o částku inkasované kupní ceny za prodej Dluhopisů ESP.
- 6) V případě, že k uzavření smluvní dokumentace o prodeji Dluhopisů ESP dojde dříve, než bude uhrazen výnos Dluhopisů ESP splatný dne 20. 3. 2017, je nezbytné, aby bylo ve smluvní dokumentaci výslovně ujednáno, že tento výnos náleží MČ Praha 10 a právo na jeho výplatu nepřechází s prodejem Dluhopisů ESP na jejich nového vlastníka.

Věříme, že budete považovat výše uvedené informace pro požadovaný účel za dostačující. Na základě Vašich pokynů jsme samozřejmě připraveni toto stanovisko dále rozšířit a zodpovědět případné dotazy.

S pozdravem

Mgr. Jaroslav Tajbr

FELIX A SPOL. advokátní kancelář, s.r.o.