

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

Kontrola dokladů, týkajících se nákladů vynaložených
v souvislosti se zhodnocením pozemků pro stavbu bytového domu
byla zpracována v úrovni stavu poznání projektu a dostupných
podkladů k srpnu 2017

B.I.R.T.
GROUP
Dleuší 16
110 00 Praha 1

V Praze, dne 18. 9. 2017

Za B.I.R.T. GROUP, a.s.

B. I. R. T. GROUP, a.s.



BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

**Kontrola dokladů, týkajících se nákladů
vynaložených v souvislosti se zhodnocením
pozemků pro stavbu bytového domu**

B.I.R.T.
GROUP
Dlouhá 16
110 00 Praha 1
ZÁŘÍ 2017

OBSAH:

1. ÚVOD	1
2. POZEMKY PRO STAVBU	2
3. PŘEDANÉ DOKLADY	3
3.1.1 <i>Faktury a účetní doklady</i>	3
3.1.2 <i>Smlouvy</i>	4
3.1.3 <i>Ostatní doklady</i>	8
4. METODIKA DĚLĚNÍ NÁKLADŮ V SOUVISLOSTI S INVESTICEMI DO POZEMKŮ	9
5. NÁKLADY NA ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽ A ZPRACOVÁNÍ STUDIE	11
6. PŘÍPRAVNÉ A PROJEKTOVÉ PRÁCE	2
7. PROVOZNÍ NÁKLADY	10
8. PRÁVNÍ A PORADENSKÉ SLUŽBY	14
9. STAVEBNÍ NÁKLADY	16
10. OSTATNÍ NÁKLADY	20
11. SHRNUÍ	22
12. PŘÍLOHY	25

1. ÚVOD

Předkládaná práce byla zpracována na základě objednávky č.j. MHMP 1011103/2017 Sp.zn. S-MHMP 1850157/2016, ze dne 21.6.2017, vydaná Magistrátem hl. m. Prahy, odborem hospodaření s majetkem. Zpracovatelem dokumentu byla B.I.R.T. GROUP, a.s.

Obsahem tohoto dokumentu je provedení kontroly dokladů, týkajících se nákladů vynaložených v souvislosti s realizací novostavby bytového domu U Milosrdných (dále také jen Projekt) s cílem určení výše nákladů, které se týkají možného zhodnocení pozemků formou investic, vynaložených v souvislosti např. s přípravnou a projektovou činností, získáním stavebního povolení a územního rozhodnutí či poradenskou činností. Z takto propočtených nákladů lze následně odvodit výši nákladů, které se týkají pozemků Investora i Hlavního města Prahy.

V dalším textu je označení:

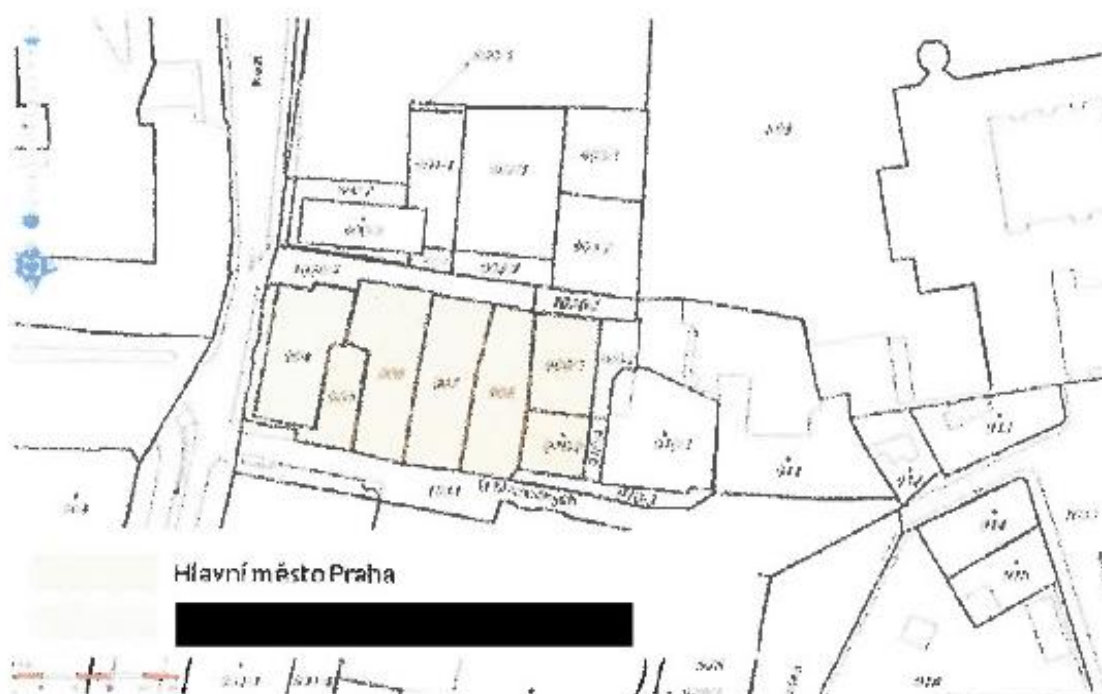
Investor – společnost [REDAKCE] která
disponuje plnou mocí [REDAKCE]

Projektem se v textu rozumí realizace bytového domu U Milosrdných.

Zpracovatel – B.I.R.T. GROUP, a.s.

2. POZEMKY PRO STAVBU

Vymezení pozemků vychází z výčtu pozemků, které jsou dotčeny vlastní stavbou bytového domu U Milosrdných. Nejsou v nich tedy zahrnuty pozemky dotčené výstavbou přípojek inženýrských sítí a dopravního napojení.



Pozemky pro výstavbu jsou situované v Praze 1, k. ú. Staré Město.

Celková výměra pozemků pro výstavbu činí 1 224 m², z toho:

- ve vlastnictví Hl. m. Prahy je 1 015 m²
- ve vlastnictví [redacted] je 209 m²

Tabulka č.1 Pozemky dotčené vlastní stavbou bytového domu U Milosrdných

Č. parc.	Výměra	Vlastník
904	209	Praga Projekt a investiční, spol. s r.o.
905	134	Hlavní město Praha
906	235	Hlavní město Praha
907	221	Hlavní město Praha
908	195	Hlavní město Praha
909/1	142	Hlavní město Praha
910/2	88	Hlavní město Praha
Celkem	1 224	

3. PŘEDANÉ DOKLADY

Investor předal podklady k posouzení uznatelnosti nákladů ve formě dokladů převážně v listinné podobě, jejich doplnění v elektronické podobě. Podklady byly předány dne 29. 6. 2017.

3.1.1 Faktury a účetní doklady

Pro zpracování předkládaného dokumentu byly využity podklady, předané Investorem. Jednalo se o faktury a účetní doklady, řazené dle jednotlivých roků (od r. 2000 do r. 2017) a jejich sumarizace dle jednotlivých dodavatelů.

V tomto dokumentu bylo provedeno členění nikoli dle dodavatelů, ale s ohledem na rozlišení uznatelnosti nákladů dle druhů nákladů a zároveň dle časového rozlišení (od r. 2000 do r. 2017).

Rozdělení nákladů dle jejich druhu má následující strukturu:

- Přípravné a projektové práce
- Právní a poradenské služby
- Provozní náklady
- Stavební náklady
- Pozemek
- Ostatní náklady.

Jednotlivé doklady (faktury a smlouvy) byly očíslovány a jejich kopie jsou součástí Příloh (v elektronické podobě). Celkem bylo předáno 209 faktur a 18 listů účetních dokladů (výpisy) „Přijaté faktury [REDAKCE]“. Faktury a účetní doklady byly Investorem předány v listinné podobě. Jejich jednotlivé položky spolu s popisy byly uspořádány dle výše uvedeného členění sumarizačních tabulek. Předané doklady jsou v elektronické podobě součástí příloh.

Celková částka uplatňovaných nákladů činí dle propočtu Zpracovatele 29 069 608 Kč. Investorem byla předána v rámci předávaných dokladů sumarizační tabulka uplatňovaných nákladů, rozdělených podle jednotlivých dodavatelů (viz Přílohy). Dle níh je celková uplatňovaná částka je 29 330 121,30 Kč. Rozdíl mezi těmito částkami je dán ze strany Investora jednak dvojným započtením dvou faktur a dále rozdílným započtením částí nákladů včetně nebo bez DPH. Pro Zpracovatele byl rozhodujícím dnem pro započítání DPH do celkových nákladů 1. 8. 2008, po tomto datu se Investor stal plátcem DPH a uplatňované náklady byly tedy započítávány bez DPH.

3.1.2 Smlouvy

K části faktur byly předloženy následující kopie smluv, dohod či objednávek:

1. Dohoda o zprostředkování právních služeb, uzavřená dne 4. 4. 2000 mezi [redacted] jako zprostředkovatelem a [redacted] jako objednatelem. Předmětem smlouvy zprostředkování právních služeb v souvislosti s budoucím nabytím vlastnictví k pozemkům, parc.č. 905, 906, 907, 908, 909, 910 v k.ú. Staré Město od hl. m. Prahy.
2. Smlouva o architektonickém poradenství (v italském jazyce), uzavřená 9. 12. 2000 mezi [redacted] jako dodavatelem a [redacted] jako objednatelem. Předmětem smlouvy je architektonická činnost pro novostavbu objektu v Kozí – U Milosrdných, Praha 1.
3. Smlouva o dílo (v italském jazyce), uzavřená 3. 12. 2003 mezi [redacted] jako dodavatelem a [redacted] jako objednatelem a Dodatek č. 1 k této smlouvě ze dne 1.12. 2004. Předmětem smlouvy je zpracování projektu pro územní rozhodnutí pro objekt U Milosrdných, Praha 1.
4. Potvrzení objednávky prací (v italském jazyce) ze dne 3. 9. 2004, vystavené [redacted] jako objednatelem pro [redacted] jako dodavatele. Předmětem objednávky je zaměření stávajícího stavu pozemků U Milosrdných, Praha 1.
5. Potvrzení objednávky prací (v italském jazyce) ze dne 1. 4. 2005, vystavené [redacted] s.r.o. jako objednatelem pro [redacted] jako dodavatele. Předmětem objednávky je poradenství při úpravě projektu U Milosrdných, Praha 1.
6. Potvrzení objednávky prací (v italském jazyce) ze dne 9. 5. 2005, vystavené [redacted] Progetti e Investimenti, s.r.o. jako objednatelem pro [redacted] jako dodavatele. Předmětem objednávky je digitální zaměření pozemků U Milosrdných, Praha 1.
7. Potvrzení objednávky prací (v italském jazyce) ze dne 6. 1. 2006, vystavené [redacted] jako objednatelem pro [redacted] jako dodavatele. Předmětem objednávky je dokumentace pro archeologický průzkum U Milosrdných, Praha 1.
8. Smlouva o dílo (v italském jazyce), uzavřená 29.12. 2008 mezi [redacted] jako dodavatelem a [redacted] jako

objednatel. Předmětem smlouvy jsou projektové práce na objektu U Milosrdných, Praha 1.

9. Smlouva o provedení prací ze dne 6. 1. 2009, uzavřená mezi [redacted] jako vykonavatelem a [redacted] s.r.o. jako objednatelem. Předmětem smlouvy je poradenská činnost při vytváření smluv a vztahů administrativní povahy s vlastníky parcel sousedících s budovou U Milosrdných v Praze 1.
10. Smlouva o dílo ze dne 3. 11. 2014, uzavřená mezi [redacted] s.r.o. jako zhotovitelem a [redacted] jako objednatelem. Předmětem smlouvy je vypracování projektu demoličních prací na pozemku ve vlastnictví Národní galerie, U Milosrdných, Praha 1.
11. Smlouva o dílo ze dne 24. 11. 2014, uzavřená mezi [redacted] jako zhotovitelem a [redacted] jako objednatelem. Předmětem smlouvy je prořezání stromů na pozemku č. 904- 908 v ul. U Milosrdných, Praha 1.
12. Potvrzení objednávky ze dne 28. 11. 2007, vystavené [redacted] jako objednatelem pro [redacted] jako zhotovitele. Předmětem objednávky je projekt elektro a speciálních systémů pro stavbu Residence U Milosrdných, Praha 1.
13. Smlouva o poskytování vybraných služeb ze dne 3. 2. 2008, uzavřená mezi [redacted] jako klientem a [redacted] jako poskytovatelem. Předmětem smlouvy je poradenství v oblasti architektonického řešení projektu U Milosrdných, Praha 1.
14. Dodatek č. 1 ze dne 3. 2. 2009 ke Smlouva o poskytování vybraných služeb ze dne 3. 2. 2008, uzavřená mezi Praga Progetti e Investimenti, s.r.o. jako klientem a Česká infrastruktura, a.s. jako poskytovatelem. Předmětem dodatku je úprava platebních podmínek Smlouvy.
15. Smlouva o dílo č. 10007 ze dne 9. 12. 2010, uzavřená mezi [redacted] jako objednatelem a [redacted] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je zpracování architektonické studie stavby U Milosrdných, Praha 1, na kterou již bylo vydáno nepravomocné územní rozhodnutí. Ze studie budou vyplývat navrhované úpravy a změny tak, aby mohlo dojít k vydání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

16. Mandátní smlouva, ze dne 3. 11. 2011, uzavřená mezi a [REDAKCE] [REDAKCE] jako mandatářem a [REDAKCE] jako mandantem. Předmětem smlouvy je výkon „uměleckého dozoru“ v rámci projektové dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení pro stavbu „Bytový dům U Milosrdných, Praha“.
17. Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 5.6. 2007, uzavřená mezi Hlavní město Praha jako budoucím prodávajícím a [REDAKCE] jako budoucím kupujícím. Předmětem smlouvy je závazek smluvních stran v budoucnosti uzavřít kupní smlouvu na pozemky specifikované v příloze smlouvy .
18. Smlouva o dílo ze dne 18. 11. 2010, uzavřená mezi [REDAKCE] s.r.o. jako objednatel a [REDAKCE] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je konzultační a poradenská činnost při úpravách projektu a vyřízení odvolání MK ČR ve věci výstavby bytového domu U Milosrdných, Praha 1.
19. Dodatek č. 1 ze dne 1. 7. 2014 ke Smlouvě o dílo ze dne 18. 11. 2010, uzavřený mezi [REDAKCE] jako objednatel a [REDAKCE] jako zhotovitelem. Předmětem dodatku je snížení ceny díla.
20. Smlouva o provedení projekčních prací (neúplná) ze dne 26. 11. 2007 uzavřená mezi [REDAKCE] jako objednatel a [REDAKCE] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je provedení projekčních prací technologických instalací (rozvodů) v úrovni projektu pro vydání stavebního povolení a prováděcího projektu.
21. Dodatek č. 1 ze dne 11. 11. 2009 ke Smlouvě o provedení projekčních prací ze dne 26. 11. 2007 uzavřený mezi [REDAKCE] jako objednatel a [REDAKCE] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je rozšíření předmětu plnění smlouvy.
22. Smlouva o dílo (v italském jazyce), uzavřená 3. 7. 2002 mezi [REDAKCE] jako zákazníkem a [REDAKCE] jako dodavatelem. Předmětem smlouvy je provádění projektových prací na projektu U Milosrdných, Praha 1.
23. Smlouva o dílo (v italském jazyce), uzavřená 10. 3. 2008 mezi [REDAKCE] jako zákazníkem a [REDAKCE] jako dodavatelem. Předmětem smlouvy je provádění projektových prací na projektu U Milosrdných, Praha 1.

24. Smlouva o dílo, uzavřená 23. 12. 2015 mezi [redacted] jako objednatelem a [redacted] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je realizace stavebních prací, souvisejících s novo stavbou bytového domu U Milosrdných (kanalizační stoka, 2 čerpací vrty, přípojky a přeložky technických sítí).
25. Smlouva o dílo, uzavřená 20. 2. 2008 mezi [redacted] jako objednatelem a [redacted] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je vypracování projektu pro územní rozhodnutí U Milosrdných, Praha 1 v návaznosti na předaný architektonický návrh [redacted]
26. Smlouva o dílo, uzavřená 7. 4. 2008 mezi [redacted] jako objednatelem a [redacted] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je vypracování projektu pro stavební povolení U Milosrdných, Praha 1.
27. Smlouva o dílo, uzavřená 28. 7. 2014 mezi [redacted] jako objednatelem a [redacted] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je vypracování projektu pro stavební povolení a inženýrská činnost pro realizaci novostavby U Milosrdných, Praha 1.
28. Smlouva o dílo č. 90096 (neúplná), zřejmě z r. 2009, uzavřená mezi [redacted] jako objednatelem a [redacted] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je provedení projekčních prací elektrických instalací pro stavební povolení a prováděcího projektu, týkající se objektu U Milosrdných.
29. Smlouva o dílo (v italském jazyce), uzavřená 17. 9. 2009 mezi [redacted] jako zákazníkem a [redacted] jako dodavatelem. Předmětem smlouvy je vypracování 3D digitálního modelu a úprav rozvodů v koupelnách částí bytů.
30. Smlouva o dílo provedení projekčních prací (neúplná), uzavřená dne 6. 2. 2008 mezi [redacted] jako objednatelem a [redacted] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je provedení projekčních prací statické části projektu pro stavební povolení, pro výběr dodavatele prací a prováděcí projekt k bytovému domu U Milosrdných.
31. Smlouva o dílo provedení projekčních prací (neúplná), uzavřená dne 25. 6. 2009 mezi [redacted] jako objednatelem a [redacted] jako zhotovitelem. Předmětem smlouvy je provedení projekčních prací automatizovaného parkovacího systému v úrovni projektu pro stavební povolení pro bytový dům U Milosrdných, Praha 1.

3.1.3 Ostatní doklady

Ostatní doklady byly předány jako forma dokumentace provedených prací u faktur, které neobsahovaly jednoznačný vztah k projektu, případně v souvislosti s platbami, u kterých již faktury nebylo možné předložit (před r. 2008) a údaje o platbách byly převzaty z účetních dokladů investora:

1. Dokumentace k architektonické soutěži na obytný dům v ulici U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město, prosinec 2000 (soutěžní podmínky a protokol o zasedání poroty)
2. Předběžný inženýrsko-geologický, hydrogeologický a radonový průzkum – titulní strana
3. Plná moc ze dne 17. 2. 2017, ve které společnost [REDAKCE] zplnomocňuje společnost [REDAKCE] k jednání v oblastech přípravy projektu U Milosrdných.

4. METODIKA DĚLENÍ NÁKLADŮ V SOUVISLOSTI S INVESTICEMI DO POZEMKŮ

Cílem předkládaného dokumentu bylo posouzení uznatelnosti nákladů ve vztahu k určení výše investic, spojených se zhodnocením pozemků pro výstavbu bytového domu U Milosrdných. Posouzení vycházelo z předaných podkladů a dokumentů, uvedených v předchozí kapitole.

U jednotlivých dokladů byly posuzovány následující náležitosti:

- faktura je vystavena na společnost investora, případně na jinou společnost na základě plné moci investora
- obsah plnění faktury se týká investic spojených s pozemkem
- v případě pokladních dokladů byla posouzena úměrnost výše platby ve vztahu k Projektu

Na základě toho byly jednotlivé nákladové položky rozděleny na:

Uznatelné = náklady jednoznačně se týkající Projektu

Tyto náklady obsahují plnění, nebo část plnění z faktur, ze kterých je jednoznačně zřejmý vztah k investicím do pozemků pro projekt. Vyhodnocení obsahu plnění vyplynulo přímo z textu u fakturovaných částek, nebo ze smluvního plnění (ve vztahu ke Smlouvám, uvedeným v kap. 2.1.2).

Dále sem jsou zařazeny doklady a faktury, které souvisí s provozem společnosti investora, např. účetnictví nebo poradenství.

Podmínečně uznatelné = nutné právní posouzení smluvních vztahů

Do těchto nákladů byly zařazeny náklady, související s platbami zálohy na kupní cenu pozemků a pronájmu pozemků. Obě tyto položky jsou vztaheny pouze k pozemkům ve vlastnictví Hl. M. Praha, nikoli k pozemkům, týkajícím se projektu. Jednoznačnou vazbu na investice do pozemků je nutno z právního hlediska posoudit u nákladů hrazených jako pronájem pozemků. Posouzení se doporučuje provést na základě rozboru nájemní smlouvy (Zpracovateli nebyla k dispozici), nebo doplnit další podklady pro rozhodnutí o jejich uznatelnosti.

Neuznatelné = netýkají se Projektu

Tyto náklady se týkají položek s částek na fakturách, které se Projektu netýkají, i když mohla být jejich příjemcem (plátcem) společnost investora. Patří sem zejména náklady spojené s vlastní stavební realizací objektu, např. přípojky nebo zařízení staveniště.

V následujících kapitolách je provedeno podrobné členění a popis jednotlivých částek z faktur nebo účetních dokladů a odůvodnění jejich uznatelnosti, podmínečné uznatelnosti či neuznatelnosti. Celkový tabulkový přehled položek je rovněž součástí příloh.

Náklady jsou uváděny vždy v Kč. Vzhledem k tomu, že Investor byl registrován jako plátcem DPH od 1. 8. 2008 (dle veřejné databáze ministerstva financí ČR), jsou náklady se zdanitelným peněm do tohoto data uváděny v Kč včetně DPH, po tomto datu v Kč bez DPH.

5. NÁKLADY NA ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽ A ZPRACOVÁNÍ STUDIE

Náklady na architektonickou soutěž a vypracování studie Projektu byly vynaloženy v úvodních fázích realizace Projektu, převážně v roce 2002. Jejich celková výše činí dle účetních podkladů investora celkem 2 186 713 Kč. Účel vynaložení těchto nákladů ve spojitosti s Projektem byl doložen soutěžními podmínkami s protokolem o zasedání poroty soutěže. Doložení těchto nákladů fakturami nebo doklady o zaplacení nebylo z důvodu uplynutí zákonem stanovené 5ti leté lhůty pro uschování účetních záznamů. Čestné prohlášení je součástí příloh.

Z celkové výše nákladů na architektonickou soutěž a zpracování studie stavby (2 186 713 Kč) bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	1 787 713 Kč
podmínečně uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	399 000 Kč

Přehled nákladů dle Investorem předložených účetních dokladů je uveden v následující tabulce. V dalším textu je uvedena bližší specifikace pinění, za které byly faktury vystaveny a rozhodnutí o uznatelnosti nákladů. Niže uvedené doklady a soutěžní podmínky s protokolem o zasedání poroty soutěže jsou součástí Příloh.

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

Kontrola dokladů, týkajících se nákladů vynaložených na zhodnocení pozemku pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Tabulka č.2 Náklady na architektonickou soutěž a zpracování studie

Rok	Poř. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Předmět plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturované částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2008	98		odměna za vykonanou práci	27/15	30.7.2008	1 379 040	1 379 040	0	0
2000	158		studie, návrh	úč. doklad	20.12.2000	399 000	0	0	399 000
2002	160		účast v porotě arch. soutěže	úč. doklad	8.3.2002	6 825	6 825	0	0
2002	163		výstava	úč. doklad	26.3.2002	7 500	7 500	0	0
2002	164		pronájem	úč. doklad	26.3.2002	15 000	15 000	0	0
2002	165		arch. soutěž	úč. doklad	10.4.2002	228 883	228 883	0	0
2002	175		výkon předsedy poroty	úč. doklad	24.2.2002	8 400	8 400	0	0
2002	177		odměna za návrh - Mario Botta	úč. doklad	14.3.2002	78 925	78 925	0	0
2002	190		odměna v soutěži - J.C. Lesuisse	úč. doklad	7.3.2002	63 140	63 140	0	0
			Celkem			2 186 713	1 767 713	0	399 000

98	Fakturace doložena smlouvou z 10.3.2008 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 23)
158	Položka převzata z účetních dokladů, nebyl doložen vztah k nákladům k Projektu.
160, 175, 177, 190, 63 až 165	Jako plnění faktur doloženy soutěžní podmínky arch. soutěže Projektu, uvedení dodavatele spolupracují se společností investora.

6. PŘÍPRAVNÉ A PROJEKTOVÉ PRÁCE

K zahrnutí do těchto nákladů byly předloženy faktury a doklady, spojené s přípravou a vypracováním projektu do úrovně dokumentace pro stavebního povolení.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 18 213 742 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	17 985 708 Kč
podmínečně uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	228 034 Kč

Přehled investorem předložených faktur je uveden v následující tabulce. V dalším textu je uvedena bližší specifikace plnění, za které byly faktury vystaveny a rozhodnutí o uznatelnosti nákladů. Niže uvedené faktury jsou součástí Příloh, označené pořadovým číslem.

Tabulka č.3 Náklady na přípravu a projektové práce

Rok	Roč. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2008			Projekty rozvodů elektrických a speciálních (20% z částky)	010000012	19.2.2008	114 240	114 240	0	0
2008			Částečné provedení projektu v rámci UT, chlazení, VZT, ZTI a MaR	25/08	6.3.2008	142 800	142 800	0	0
2008			projektovní práce dle SoD	62/08	30.4.2008	297 500	297 500	0	0
2008			dokumentace pro územní řízení	8310027	12.5.2008	535 500	535 500	0	0
2008			studie hluku, radon, povodňový plán, rozptylová studie, dendrologický průzkum	8310028	12.5.2008	70 210	70 210	0	0
2008			studie oslunění, životní prostředí	8310034	6.6.2008	110 670	110 670	0	0
2008			průzkum inženýrských sítí	8310042	14.8.2008	28 560	28 560	0	0
2008			hydrogeologické práce	FV08/059	30.11.2008	219 447	219 447	0	0
2008			akustická a hydrogeologická studie	128/2008	4.12.2008	75 000	75 000	0	0
2008			dokumentace pro získání stavebního povolení	8310074	22.12.2008	270 000	270 000	0	0
2008			architektonické řešení, poradenství dle SoD	2008102	10.4.2009	750 000	750 000	0	0
2009			dokumentace pro získání stavebního povolení - záloha	9310016	7.4.2009	180 000	180 000	0	0
2009			technická pomoc	9310028	30.6.2009	20 000	20 000	0	0
2009			projektová činnost	29FVJ0272	4.8.2009	1 290 750	1 290 750	0	0
2009			ordinace projektu	29FVJ0268a	22.7.2009	651 125	651 125	0	0
2008			architektonické poradenství	29FVJ0310	26.8.2009	2 724 235	2 724 235	0	0
2008			studie oslunění a denního osvětlení	9310051	19.9.2009	3 000	3 000	0	0
2008			dotvoření grafické dokumentace	290100003	1.10.2009	22 500	22 500	0	0

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH
 Kontrola dokladů, účejících se následně vynaložených na zhodnocení pozemku
 pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Rok	Roč. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
		s.r.o.							
2009			projekt aut. parkovacího systému	2009014	22.9.2009	350 000	350 000	0	0
2009			projekt el. instalace (stav. povolení, prováděcí projekt) - záloha 20%	430100069	29.10.2009	86 000	86 000	0	0
2009			projekt el. instalace (stav. povolení, prováděcí projekt) - doplatek 80%	430100070	29.10.2009	124 800	124 800	0	0
2009			územní rozhodnutí, územní rozhodnutí na přípojky	9310059	19.11.2009	75 000	75 000	0	0
2009			zhodbení grafické dokumentace	290100005	21.12.2009	52 500	52 500	0	0
2009			projekt statika	2009187	28.12.2009	200 000	200 000	0	0
2009			projekční práce s/e dodatku SoD	159/09	31.1.2010	130 000	130 000	0	0
2010			projekt pro územní rozhodnutí	29FVJ0543	13.1.2010	1 092 437	1 092 437	0	0
2010			sondy a vyhodnocení radonu	0310005	28.2.2010	7 000	7 000	0	0
2010			poradenství - požární ochrana a bezpečnost	29/2010	24.5.2010	90 000	90 000	0	0
2010			projekt pro stavební povolení	0310033	7.6.2010	225 000	225 000	0	0
2010			studie oslunění, osvětlení, podnáh na úpravu kodu míry využití území	0310048	10.8.2010	11 000	11 000	0	0
2011			připrava zakázky studie stavby	21007031	16.12.2010	100 000	100 000	0	0
2011			bnovení ÚR	1310015	31.3.2011	10 000	10 000	0	0
2011			studia zastínění - aktualizace	9411101084	30.6.2011	7 000	7 000	0	0
2011			doklady na zaměření	20001110	21.6.2011	100 000	100 000	0	0
2011			mpletace studie	21001125	29.7.2011	100 000	100 000	0	0
2011			studie oslunění a denního osvětlení	9411101375	14.8.2011	12 000	12 000	0	0

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH
 Kontrola dokladů, týkajících se nákladů vynaložených na zhodnocení pozemků
 pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Rok	Roč. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2011			úprava DUR, získávání stanovisek - záloha dle nabídky	1310058	6.9.2011	30 000	30 000	0	0
2011			úmelecký dozor - záloha	21001148	16.11.2011	249 990	249 990	0	0
2012			stavebně technický průzkum a geodetické sondy	12FVJ0524	12.9.2012	217 000	217 000	0	0
2012			úprava a projednání DUR- podání žádosti o výjimku	2310045	3.10.2012	8 000	8 000	0	0
2013			novelizace povodňového plánu, změny vytápění a chlazení	3310056	2.8.2012	16 000	16 000	0	0
2013			aktualizace PD vodovodní přípojky	3310057	2.8.2012	6 000	6 000	0	0
2013			žádost o UR, novelizace vyjádření, správní poplatky	3310058	3.9.2013	37 556	37 556	0	0
2014			poradenství (památková konzultace)	21/2014	16.7.2014	400 000	400 000	0	0
2014			dokumentace pro stavební povolení záloha 30%	4310063	12.8.2014	420 000	420 000	0	0
2014			část při jednáních, přepočít hrubých odlažních ploch	4310042	30.5.2014	6 000	6 000	0	0
2014			dokumentace pro stavební povolení	4310068	8.8.2014	206 611	206 611	0	0
2014			úmelecký dozor - 30% odměny	140100020	16.10.2014	500 010	500 010	0	0
2014			dokumentace pro stavební povolení - 10% z ceny	4310095	12.11.2014	840 000	840 000	0	0
2014			domový průzkum, akustická studie a JK, inženýrsko geologický a drogeologický průzkum	4310094	28.11.2014	110 000	110 000	0	0
2014			újezd bouracích prací	14FVO241	22.12.2014	32 000	32 000	0	0
2014			újezd bouracích prací	14FVO241	22.12.2014	0	0	0	0
2014			úřezání stromů	14FVO250	30.12.2014	52 000	52 000	0	0
2015			doplatek faktury 12/08	22/15	10.7.2015	689 520	689 520	0	0

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

 Kontrola dokladů, týkajících se nákladů vynaložených na zhodnocení pozemku
 pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Rok	Por. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2015	101		foto nemovitosti	15004	30.2.2015	45 200	45 200	0	0
2015	102		rozpočty pro stavební práce a výběrová řízení	15FV0019	6.4.2015	167 000	167 000	0	0
2015	102		rozpočty pro stavební práce a výběrová řízení	15FV0019	6.4.2015	0	0	0	0
2015	104		architektonický model 1:1000	150100008	25.4.2015	48 000	48 000	0	0
2015	105		fotodokumentace	265	6.5.2015	4 000	0	0	4 000
2015	107		projekční práce dle Mandátní smlouvy	150100015	1.7.2015	200 000	200 000	0	0
2015	108		fotografické práce	2015065	26.6.2015	5 000	0	0	5 000
2015	109		stavební povolení (10%), poplatky za SP, vodoprávní řízení, ostatní	5310053	21.7.2015	157 447	157 447	0	0
2015	111		administrativní práce, příprava podkladů a dokumentace (přezkumná řízení)	25FV-09	31.7.2015	40 000	40 000	0	0
2015	113		konzultace projektu	20/2015	29.7.2015	50 000	50 000	0	0
2003	169		projekty	úč. doklad	21.1.2003	1 611 600	1 611 600	0	0
2004	173		zaměření stávajícího stavu a zákresy	úč. doklad	1.11.2004	261 800	261 800	0	0
2004	174		zajištění hydrogeologického průzkumu	úč. doklad	1.1.2004	29 750	29 750	0	0
2004	176		projekt stavby	úč. doklad	23.12.2002	948 141	948 141	0	0
2005	180		poradenství při úpravě projektu	úč. doklad	29.6.2005	154 700	154 700	0	0
2005	181		digitální zaměření parcel	úč. doklad	7.7.2005	142 800	142 800	0	0
2005	184		geodetické zaměření	úč. doklad	14.1.2006	14 280	0	0	14 280
2006	187		podklady pro archeolog. studie	úč. doklad	20.2.2006	29 750	29 750	0	0

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

Kontrola dokladů, týkajících se nákladů vynaložených na zhodnocení pozemku pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Rok	Poř. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	nezuznatelné
2007	192	[redacted]	řetodokumentace	ú.č. doklad	9.11.2007	10 000	0	0	10 000
2004	193		kopie geometrického plánu	ú.č. doklad	20.12.2004	280	280	0	0
2004	194		kopie geometrického plánu	ú.č. doklad	15.12.2004	280	280	0	0
1999	195		studie, návrh	ú.č. doklad	27.3.1999	194 250	0	0	194 250
2008	bez řa		vyřázení	ú.č. doklad		504	0	0	504
		Celkem				18 213 742	17 985 708	0	228 034

2	Faktura na práce prováděné dle objednávky ze dne 27. 11. 2007 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 12).
3, 6, 43	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 27. 11. 2007 a jejího dodatku ze dne 11. 11. 2009 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 20 a 21).
7, 20, 25,39, 53, 89,	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 20. 2. 2008 a ze dne 7. 4. 2008 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 25 a 26).
8, 9, 11, 15, 17,31,32, 34, 36, 47, 50, 54, 60, 64, 67, 68, 74, 75, 79, 80, 81, 88, 93, 101, 102, 111, 113	Na fakturách nebo jejich přílohách uveden vztah k projektu.
22	Faktura na práce prováděné dle smlouvy a dodatku ze dne 3. 2. 2008 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 13 a 14).
27	K fakturě doloženo prohlášení dodavatele o vztahu k projektu.
29	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 29.12. 2008 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 08).
35, 41	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 17. 9. 2009 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 29).
37, 38	Faktura na práce prováděné dle smlouvy č. 90096 - k dispozici 1. strana smlouvy (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 29).

	28).	
42	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 6. 2. 2008 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 30).	
45	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 3. 12. 2003 a jejího dodatku ze dne 1. 12. 2004 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 03).	
58, 65, 66	Faktura na práce prováděné dle smlouvy č. 1007 ze dne 9. 12. 2010 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 15).	
69, 91, 107	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 3. 11. 2011 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 16).	
86	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 18. 11. 2010 a dodatku ze dne 1. 7. 2014 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 18, 19).	
87, 92, 109	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 28. 7. 2014 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 27).	
94	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 3. 11. 2014 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 10).	
96	Faktura na práce prováděné dle smlouvy ze dne 24. 11. 2014 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 11).	
99	Faktura - plnění dle smlouvy z 10.3. 2008 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 23).	
104	Na faktuře není uveden přímý vztah k projektu, investor doložil provedené práce fotodokumentací modelu.	
105, 108	Na faktuře není uveden přímý vztah k projektu.	
169, 176	Položka převzata z účetních dokladů, práce probíhaly dle smlouvy uzavřené 3. 7. 2002 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 22).	
173	Položka převzata z účetních dokladů, práce byly prováděny dle objednávky ze dne 3.9.2004 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 04).	
174	Položka převzata z účetních dokladů, jako plnění týkající se projektu byla předložena kopie 1. strany zprávy k provedenému hydrogeologickému průzkumu (viz Přílohy: Ostatní, poř. č. 02).	
180	Položka převzata z účetních dokladů, práce byly prováděny dle objednávky ze dne 1. 4. 2005 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 05).	
181	Položka převzata z účetních dokladů, práce byly prováděny dle objednávky ze dne 9.5.2005 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 06).	
184, 192, 195, bez fa	Položka převzata z účetních dokladů, nebyl doložen vztah k nákladům k Projektu.	

187	Položka převzata z účetních dokladů, práce byly prováděny dle objednávky ze dne z 6. 1. 2006 (viz Přílohy: Smlouvy, poř. č. 07).
193, 194	Položka převzata z účetních dokladů, nebyl zcela doložen vztah k nákladů k Projektu, vzhledem k vyšší nákladů a plnění (kopie geometrických plánů) lze označit jako uznatelné.

7. PROVOZNÍ NÁKLADY

Provozní náklady představují náklady realizované v souvislosti s účetnictvím a daňovým poradenstvím společnosti investora.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 1 596 126 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	1 406 126 Kč
podmínečně uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	190 000 Kč

Přehled Investorem předložených faktur je uveden v následující tabulce. Převážná většina faktur byla vyhodnocena jako uznatelné náklady.

Jako neuznatelné byly vyhodnoceny náklady, které byly vynaloženy v souvislosti se změnou ve společnosti investora (bez bližší specifikace) a dále blíže nespecifikované náklady za pronájem.

Tabulka č.4 Provozní náklady společnosti investora

Rok	Por. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Přínění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturova ná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2008	4		přiznání k dani z příjmů	280100017	7.4.2008	2 000	2 000	0	0
2008	10		vedení účetnictví 01 až 06/2008	28FVJ0205	20.6.2008	71 400	71 400	0	0
2008	16		daňové poradenství	280100095	12.11.2008	3 000	3 000	0	0
2008	18		vedení účetnictví 07 až 12/2008	28FVJ0436	15.12.2008	60 000	60 000	0	0
2008	19		daňové poradenství	280100099	4.12.2008	5 000	5 000	0	0
2009	23		přiznání k dani z příjmů	35/2009	14.4.2009	10 000	10 000	0	0
2009	24		daňové poradenství	290100043	8.4.2009	2 000	2 000	0	0
2009	26		vedení účetnictví 01 až 06/2009	29FVJ0195	15.6.2009	60 000	60 000	0	0
2009	28		daňové poradenství	290100090	14.7.2009	4 000	4 000	0	0
2009	33		navýšení účetnictví 01 až 06/2009 o míru inflace	29FVJ0393	16.9.2009	22 680	22 680	0	0
2009	40		vedení účetnictví 07 až 12/2009	29FVJ0511	15.12.2009	63 780	63 780	0	0
2009	44		daňové poradenství	29000115	13.1.2010	4 000	4 000	0	0
2010	48		daňové poradenství	100100012	3.3.2010	6 000	6 000	0	0
2010	51		daňové poradenství	100100046	31.5.2010	5 000	5 000	0	0
2010	52		vedení účetnictví 01 až 06/2010	10FVJ0295	15.6.2010	63 881	63 881	0	0
2010	55		daňové poradenství	100100108	8.11.2010	1 000	1 000	0	0
2010	57		vedení účetnictví 07 až 12/2010	10FVJ0593	15.12.2010	63 881	63 881	0	0
2011	59		daňové poradenství	110100004	19.1.2011	4 000	4 000	0	0
2011	62		daňové poradenství	110100061	18.5.2011	2 000	2 000	0	0

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH
 Kontrola dokladů, týkajících se nákladů vynaložených na zhodnocení pozemku
 pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Rok	Poř. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Popis	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturova ná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2011	63		vedení účetnictví 01 až 06/2011	11FVJ0284	15.6.2011	64 839	64 839	0	0
2011	70		vedení účetnictví 07 až 12/2011	11FVJ0632	15.12.2011	64 839	64 839	0	0
2012	71		daňové přiznání 2011	12FVJ0218	17.4.2012	8 000	8 000	0	0
2012	72		daňové přiznání 2011	120100078	23.5.2012	1 000	1 000	0	0
2012	73		vedení účetnictví 01 až 06/2012	12FVJ0383	15.6.2012	66 071	66 071	0	0
2012	76		vedení účetnictví 07 až 12/2011	12FVJ0683	19.11.2012	66 071	66 071	0	0
2013	78		daňové přiznání 2012	130100067	22.5.2013	2 000	2 000	0	0
2013	83		vedení účetnictví za 2013	13FVJ0539	14.1.2014	132 142	132 142	0	0
2014	85		daňové poradenství	140100014	26.3.2014	2 000	2 000	0	0
2014	90		daňové poradenství	140100085	6.8.2014	1 000	1 000	0	0
2014	95		vedení účetnictví za 2014	14FVJ0252	26.12.2014	132 142	132 142	0	0
2015	103		daňové poradenství	150100017	14.4.2015	5 000	5 000	0	0
2015	106		daňové poradenství	150500022	24.6.2015	6 000	6 000	0	0
2015	110		daňové poradenství	150500034	14.7.2015	1 000	1 000	0	0
2015	114		daňové poradenství	150500045	23.9.2015	7 000	7 000	0	0
2015	115		daňové poradenství	150500053	21.10.2015	5 000	5 000	0	0
2015	116		vypracování podkladů v souvislosti se změnou ve společnosti + překlady	15FVO133	13.11.2015	30 000	0	0	30 000
2015	119		daňové poradenství	160500073	21.1.2016	5 000	5 000	0	0
2016	125		daňové poradenství	160500033	20.4.2016	4 000	4 000	0	0
2017	142		zpracování účetních dokladů za rok 2016	17FVJ0074	27.3.2017	150 000	150 000	0	0

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

 Kontrola dokladů, týkajících se nakládání vynaložených na zhodnocení pozemků
 pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Rok	Poř. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Předmět	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturová ná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2017	144		účetní závěrka, daňové přiznání za rok 2016	17FVJ0089	12.4.2017	5 000	5 000	0	0
2017	145		daňové poradenství - přiznání daně z příjmů	170500020	29.3.2017	4 000	4 000	0	0
2017	148		podklady pro Due Diligence spol. Praga Progetti e Investimenti, s.r.o.	17FVJ0045	2.5.2017	140 000	0	0	140 000
2017	150		účetní doklady 01 až 06/2017	17FVJ0116	9.5.2017	75 000	75 000	0	0
2017	154		daňové poradenství	170500044	17.5.2017	3 000	3 000	0	0
2004	172		daňové poradenství		14.4.2004	1 000	1 000	0	0
2005	178		účetnictví		3.3.2005	130 900	130 900	0	0
2005	179		daňové poradenství		2.6.2005	5 000	5 000	0	0
2006	188		daňové přiznání		6.7.2006	4 500	4 500	0	0
2007	191		daňové poradenství		27.6.2007	1 000	1 000	0	0
2009	není fa		pronájem			20 000	1 275 226	0	20 000
			Celkem			1 596 126	1 406 126	0	190 000

8. PRÁVNÍ A PORADENSKÉ SLUŽBY

Do této části jsou zahrnuty náklady, spojené s poskytováním právních služeb a právního poradenství.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 1 302 140 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	1 302 140 Kč
podmínečně uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	-

Přehled Investorem předložených faktur je uveden v následující tabulce. V dalším textu je uvedena bližší specifikace plnění. Faktury byly prováděny na základě uzavřených smluv nebo z nich bylo možné doložit vztah k projektu. Níže uvedené faktury jsou součástí Příloh, označené pořadovým číslem.

Tabulka č. 5 Právní a poradenské služby

Rok	№. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Předmět plnění	Č. faktury dodevatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2009	21		právní poradenství	29FVJ0074	25.2.2009	110 000	110 000	0	0
2009	30		poradenská činnost dle smlouvy	70/2009	10.8.2009	210 000	210 000	0	0
2011	61		právní služby (uzemní řízení)	13/2011	25.4.2011	87 000	87 000	0	0
2012	77		vyjádření k odvolání ÚR	61/2012	21.12.2012	8 000	8 000	0	0
2013	82		právní služby	71/2013	15.1.2014	47 000	47 000	0	0
2015	100		právní poradenství (uzemní řízení, stavební povolení)	71/2014	26.12.2014	40 000	40 000	0	0
2015	112		právní služby (SP, přezkumné řízení, řešení vztahů s NG a HMP)	37/2015	7.8.2015	185 000	185 000	0	0
2015	117		právní služby dle soupisu v příloze	107/14832	27.8.2015	17 000	17 000	0	0
2015	118		právní služby (vyjádření MK, odvolání, konzultace, vyjádření)	70/2015	20.1.2016	81 500	81 500	0	0
2016	136		řešení vztahů s V-Invest,	60/2016	15.1.2017	65 000	65 000	0	0
2016	137		právní služby - obnova ÚR, konzultace	58/2016	15.1.2016	39 000	39 000	0	0
2016	138		správní žaloba proti rozhodnutí MK, kasační stížnost, vyjádření a porady ohledně rozkladu MK	59/2016	15.1.2017	55 000	55 000	0	0
2016	139		právní služby	74/2016	20.1.2017	130 000	130 000	0	0
2000	156		notář		30.4.2000	12 600	12 600	0	0
2001	159		právní služby		7.8.2001	36 750	36 750	0	0
2003	170		poradenská a konzultační činnost		21.1.2003	99 750	99 750	0	0
2000	182		poradenské a právní služby - uzavření smlouvy		11.8.2000	78 540	78 540	0	0
		Celkem				1 302 140	1 302 140	0	0

9. STAVEBNÍ NÁKLADY

Jedná se o náklady realizované v souvislosti s přípravou vlastní výstavby a s vlastní stavbou.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 3 084 647 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	-
podmínečně uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	3 084 647 Kč

Přehled Investorem předložených faktur je uveden v následující tabulce. V dalším textu je uvedena bližší specifikace plnění, za které byly faktury vystaveny a rozhodnutí o uznatelnosti nákladů. Všechny tyto náklady souvisí s vlastní stavbou objektu (přípojky, archeologický průzkum, pronájem staveništní buňky, přípojky, zábory, inženýrská činnost), nikoli s investicemi do vlastního pozemku, proto byly vyhodnoceny jako neuznatelné.

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

Kontrolní dokladů, týkajících se nákladů vynaložených na zhodnocení pozemku pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Tabulka č.6 Stavební náklady

Rok	Por. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Předmět plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2008	12		dopravní značení	8500768	7.10.2008	10 120	0	0	10 120
2008	13		přeložka uzemnění TS, kanalizace, NN VO kabelů, studie zastínění bytů, koordinace	8310058	9.10.2008	53 000	0	0	53 000
2010	46		přeložky kanalizace, slaboproudu	0310006	15.2.2010	56 000	0	0	56 000
2010	49		úprava podlaží pro komunikace	11/2010	16.4.2010	14 000	0	0	14 000
2015	97		připojení zařízení k distribuční soustavě	15OZ-001	19.1.2015	475 000	0	0	475 000
2016	120		nájem kanc. kontejneru + doprava (01a203/2016)	241791305	19.1.2016	22 120	0	0	22 120
2016	121		realizace optocení a brány	FV1600009	1.2.2016	90 000	0	0	90 000
2016	122		bezpečnostní prohlídka kancelaří (40m2)	116600216	8.2.2016	33 400	0	0	33 400
2016	123		předběžný zjišťovací arch. průzkum	00916	15.2.2016	50 710	0	0	50 710
2016	124		nájem kanc. kontejneru (03/2016)	241798351	23.3.2016	3 400	0	0	3 400
2016	126		předběžný zjišťovací arch. průzkum	02816	30.3.2016	9 240	0	0	9 240
2016	127		nájem kanc. kontejneru (04/2016)	241801676	11.4.2016	6 000	0	0	6 000
2016	128		nájem kanc. kontejneru (05/2016)	241806684	9.5.2016	6 000	0	0	6 000
2016	129		nájem kanc. kontejneru (06/2016)	241812647	8.6.2016	6 000	0	0	6 000
2016	130		nájem kanc. kontejneru (07/2016)	241819499	8.7.2016	6 000	0	0	6 000

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

Kontrola dokladů, týkajících se nákladů vynaložených na zhodnocení pozemků pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 – Staré Město.

Rok	Č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Předmět plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2016	131		nájem kanc. kontejneru (08/2016)	241827134	8.8.2016	6 000	0	0	6 000
2016	132		nájem kanc. kontejneru (09/2016)	241834535	8.9.2016	6 000	0	0	6 000
2016	133		nájem kanc. kontejneru (10/2016)	241843211	10.10.2016	6 000	0	0	6 000
2016	134		nájem kanc. kontejneru (11/2016)	241850218	8.11.2016	6 000	0	0	6 000
2016	135		nájem kanc. kontejneru (12/2016)	241856926	8.12.2016	6 000	0	0	6 000
2017	140		nájem kanc. kontejneru (01/2017)	241864836	9.1.2017	6 000	0	0	6 000
2017	141		nájem kanc. kontejneru (02/2017)	241868220	8.2.2017	6 000	0	0	6 000
2017	143		nájem kanc. kontejneru (03/2017)	241871877	8.3.2017	6 000	0	0	6 000
2017	146		přemístění kontejneru v rámci stavby	241875524	5.4.2017	2 850	0	0	2 850
2017	149		nájem kanc. kontejneru (04/2017)	241877027	10.4.2017	6 000	0	0	6 000
2017	152		nájem kanc. kontejneru (05/2017)	241883910	10.5.2017	6 000	0	0	6 000
2017	155		nájem kanc. kontejneru (06/2017)	241891855	8.6.2017	6 000	0	0	6 000
2017	196		realizace kanál, přípojky, vodovodní a plynové přípojky za 03/2017	1701017	20.4.2017	78 900	0	0	78 900
2017	197		realizace kanál, přípojky, vodovodní a plynové přípojky za 04/2017	1701027	12.5.2017	877 203	0	0	877 203
2017	198		realizace kanál, přípojky, vodovodní a plynové přípojky- náklady PVK	1701041	15.6.2017	6 604	0	0	6 604
2017	199		záloha - kanalizační stoka a uliční vpust	1708005	9.6.2017	300 000	0	0	300 000

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

 Kontrola dokladů týkajících se nákladů vynaložených na zhodnocení pozemků
 pro výstavbu bytového domu U Milosrdných, Praha 1 - Staré Město.

Rok	Paž. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Předmět plnění	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturované částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	nesuznatelné
2017	200		realizace kanalizační stoky a přípojky uliční vpusti	1701042	7.7.2017	652 200	0	0	652 200
2017	201		záchranný archeologický výzkum	FV07517	28.6.2017	73 900	0	0	73 900
2017	202		přípojky kanalizace, vody, plynu	7310017	13.3.2017	42 000	0	0	42 000
2017	203		úprava stoky, vybouření kanál. přípojky, přípojky kanál. vpusti, DIO	7310032	21.4.2017	50 000	0	0	50 000
2017	204		zábor veřejného prostranství 04/2017	1201091257	3.4.2017	19 500	0	0	19 500
2017	205		příjmový doklad - správní poplatek	1002816	22.3.2017	500	0	0	500
2017	206		zábor veřejného prostranství 05/2017	1201091927	10.5.2017	15 400	0	0	15 400
2017	207		příjmový doklad - správní poplatek	1003881	20.4.2017	500	0	0	500
2017	208		inženýrská činnost	117001480	15.4.2017	8 100	0	0	8 100
2017	209		technická pomoc na stavbě	201706059	17.7.2017	50 000	0	0	50 000
		Celkem				3 084 647	0	0	3 084 647

10. OSTATNÍ NÁKLADY

Jedná se o náklady za ubytování, překlady a náhrady cestovních výdajů.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 390 915 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	-
podmínečně uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	390 915 Kč

Přehled Investorem předložených faktur a informací z účetních údajů je uveden v následující tabulce. Vzhledem k tomu, že nebyl doložen nebo uveden přímý vztah k projektu, byly tyto náklady vyhodnoceny jako neuznatelné.

Tabulka č. 7 Ostatní náklady

Rok	Por. č. faktury dle Příloh	Dodavatel	Předmět přehání	Č. faktury dodavatele	Datum splatnosti / úhrady	Fakturovaná částka v Kč	uznatelné	podmínečně uznatelné	neuznatelné
2008	1		ubytování	50000108	27.2.2008	7 838	0	0	7 838
2008	5		náhrada cestovních výdajů do Francie	28FVJ0136	24.4.2008	130 000	0	0	130 000
2008	14		náhrady služební cesty (F.A. Razetto)	117/2008	9.10.2008	94 240	0	0	94 240
2010	56		překlad do angličtiny	11/10	4.12.2010	32 400	0	0	32 400
2017	147		překlad do italského	17201198	21.4.2017	2 420	0	0	2 420
2017	151		překlad do italského	17202303	27.4.2017	4 400	0	0	4 400
2002	167		obdarování		28.3.2002	30 000	0	0	30 000
2002	168		překlady		5.11.2002	14 700	0	0	14 700
2003	171		cestovné		18.11.2003	40 358	0	0	40 358
2005	183		ubytování		29.12.2005	8 400	0	0	8 400
2008	185		ubytování		31.1.2006	8 400	0	0	8 400
2006	186		ubytování		5.3.2006	2 100	0	0	2 100
2007	189		ubytování		17.4.2007	15 660	0	0	15 660
			Celkem			390 915	0	0	390 915

11. SHRNUÍ

Obsahem tohoto dokumentu je provedení kontroly dokladů, týkajících se nákladů vynaložených v souvislosti s realizací novostavby bytového domu U Milosrdných s cílem určení výše nákladů, které se týkají možného zhodnocení pozemků formou investic, vynaložených v souvislosti např. s přípravnou a projektovou činností, získáním stavebního povolení a územního rozhodnutí, poradenskou činností či údržbou pozemku.

Jako investor byla uvažována společnost, která přímo souvisí se smluvními vztahy s HMP. Jedná se o [REDAKCE]. Část fakturace byla vystavena na základě plné moci na společnost [REDAKCE].

Jednotlivé faktury a smluvní plnění byly popsány a jejich uznatelnost vazby se zhodnocením pozemků podrobně posouzena.

Pozemky pro výstavbu

Celková výměra pozemků pro výstavbu činí 1 224 m², z toho:

- ve vlastnictví Hl. m. Prahy je 1 015 m²
- ve vlastnictví [REDAKCE] je 209 m²

Předané doklady a faktury

Investor předal doklady (faktury nebo výpisy z účetnictví) v celkové hodnotě **29 069 608 Kč**. Tato částka byla zčásti (do r. 2008) propočtena doložených účetních dokladů (faktury nebyly k dispozici) a od roku 2008 byly využity předané kopie faktur. Investorem deklarovaná částka činí **29 069 608 Kč** (dle dokladů, předaných 29. 6. 2017, souhrn Viz Přílohy). Rozdíl mezi těmito částkami je dán ze strany Investora jednak dvojnásobným započtením dvou faktur a dále rozdílným započtením částí nákladů včetně nebo bez DPH. Pro Zpracovatele byl rozhodujícím dnem pro započítání DPH do celkových nákladů 1. 8. 2008, po tomto datu se Investor stal plátcem DPH a uplatňované náklady byly tedy započítávány bez DPH.

Rozdělení nákladů

Celkové náklady byly rozděleny podle svého druhu a následně byl vyhodnocen jejich vztah ke zhodnocení pozemků. V případě, že se náklady přímo týkaly investic do pozemků nebo souvisely s provozem společnosti investora, byly tyto vyhodnoceny jako uznatelné. Celková výše **uznatelných nákladů činí 22 481 686 Kč**.

V případě, že některé z předaných podkladů vyžadují další posouzení zejména z hlediska

právního (v návaznosti na smluvní ujednání mezi HMP a investorem) – jedná se o platbu za pronájem pozemků ve vlastnictví Hl. m. Prahy, byly tyto náklady označeny jako podmíněčně uznatelné. Do této částky je zahrnuta i záloha na kupní cenu pozemků ve výši 1 706 625 Kč (dle kap. V, odst. 5.3 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě mezi HMP a Praga Progetti e Investimenti spol. s.r.o.) a to z toho důvodu, že se přímo zhodnocení pozemků netýká, je však nutno s ní uvažovat při propočtu nákladů vynaložených Investorem přímo ve vztahu k pozemkům HMP. **Jako podmíněčně uznatelné byly vyhodnoceny náklady ve výši 2 295 325 Kč.**

Poslední kategorií byly náklady, vyhodnoceny jako neuznatelné. Tyto se primárně týkaly nákladů souvisejících již přímo s vlastní výstavbou bytového domu (přeložky sítí, zařízení staveniště, zábery apod.). Dále sem byly zařazeny náklady z faktur nebo účetních dokladů, ze kterých jednoznačně nevyplýval vztah k Projektu. **Výše neuznatelných nákladů činí 4 292 596 Kč.**

Tabulka č.8 Shmutí – rozdělení nákladů

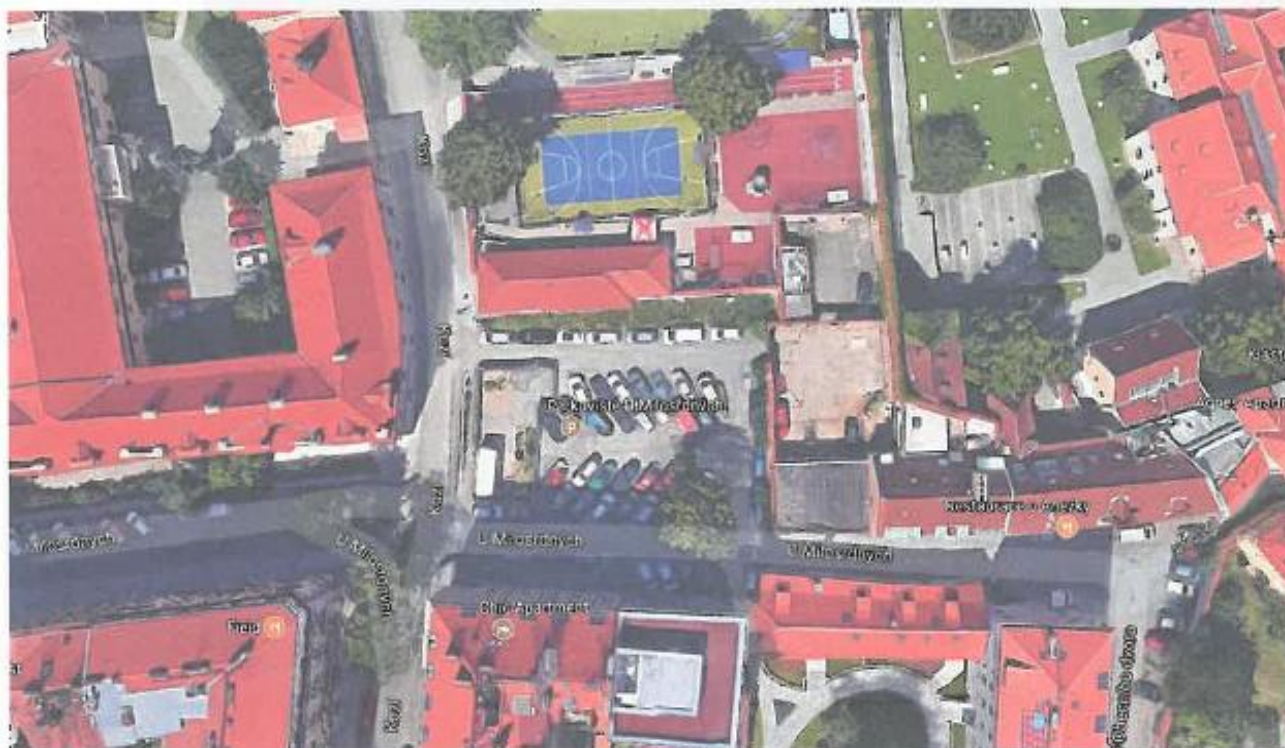
Druh nákladů	Náklady v Kč			
	Uznatelné	Podmínečně uznatelné	Neuznatelné	Celkem
Architektonická soutěž a studie	1 787 713	0	399 000	2 186 713
Přípravné a projektové práce	17 985 708	0	228 034	18 213 742
Provozní náklady	1 406 126	0	190 000	1 596 126
Právní a poradenská činnost	1 302 140	0	0	1 302 140
Pozemek	0	2 295 325	0	2 295 325
Stavební náklady	0	0	3 084 647	3 084 647
Ostatní náklady	0	0	390 915	390 915
Celkem	22 481 688	2 295 325	4 292 596	29 069 608

Výše investic do pozemků ve vlastnictví Hl. m. Prahy.

Výše investic do pozemků Hl. m. Prahy byla propočtena jako podíl uznatelných nákladů na výměře pozemků ve vlastnictví Hl. m. Prahy a činí celkem **18 642 902 Kč**. Investor rovněž doložil úhradu zálohy na kupní cenu pozemků ve výši **1 706 625 Kč**. Celkové náklady Investora ve vztahu k pozemkům Hl. m. Prahy pak činí **20 349 527 Kč**.

Tabulka č.9 Shmutí – výše investic do pozemků ve vlastnictví Hl. m. Prahy

Ř.	Položka	Jednotka	Počet jednotek
1	Celková výměra pozemků pro realizaci projektu	m ²	1 224
2	Celkové uznatelné náklady	Kč	22 481 686
3	Podíl uznatelných nákladů na 1m ² celkové výměry pozemků (ř.2/ř.1, zaokrouhleno)	Kč/m ²	18 367,391
4	Výměra pozemků ve vlastnictví HMP	m ²	1 015
5	Podíl uznatelných nákladů na pozemky ve vlastnictví HMP (ř.3xř.4), bez započtení zálohy na kupní cenu pozemků (zaokrouhleno)	Kč	18 642 901,87
6	Záloha na kupní cenu pozemků	Kč	1 706 625
	Celkové uznatelné náklady investora ve vztahu k pozemkům HMP (zaokrouhleno na celé Kč)	Kč	20 349 527



BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

Kontrola dokladů, týkajících se nákladů vynaložených v souvislosti se zhodnocením pozemků pro stavbu bytového domu

DODATEK Č. 1

B.I.R.T.
GROUP
Blouhà 16
110 00 Praha 1

ČERVENEC 2018