



BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

**Analýza nákladů, týkající se pozemků
na výstavbu bytového domu**

B.I.R.T.
GROUP

Dlouhá 16
110 00 Praha 1

ZÁŘÍ 2021

BYTOVÝ DŮM U MILOSRDNÝCH

Analýza nákladů, týkající se pozemků na výstavbu bytového domu byla zpracována v úrovni stavu poznání projektu a dostupných podkladů k září 2021

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

V Praze, dne 6. 9. 2021

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

In



OBSAH:

1. ÚVOD	1
2. POZEMKY PRO STAVBU	2
2.1 DOTČENÉ POZEMKY.....	2
2.2 ROZDĚLENÍ POZEMKŮ PRO VLASTNÍ STAVBU BYTOVÉHO DOMU.....	4
3. PŘEDANÉ DOKLADY	6
3.1 FAKTURY A ÚČETNÍ DOKLADY.....	6
3.2 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, STAVEBNÍ POVOLENÍ.....	7
3.3 SMLOUVY.....	8
4. ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ V SOUVISLOSTI S VYDÁNÍM STAVEBNÍHO POVOLENÍ	10
4.1 METODIKA ROZDĚLENÍ.....	10
4.2 PROJEKTOVÉ A PŘÍPRAVNÉ PRÁCE.....	11
4.3 INŽENÝRSKÁ ČINNOST.....	19
4.4 MANAGEMENT PROJEKTU.....	21
4.5 PRÁVNÍ SLUŽBY.....	24
4.6 STAVEBNÍ NÁKLADY.....	28
4.7 MARKETING A PROPAGACE.....	31
4.8 PROVOZ SPOLEČNOSTI.....	34
4.9 OSTATNÍ NÁKLADY.....	38
4.10 POKLADNÍ DOKLADY A BANKOVNÍ POPLATKY.....	40
5. SHRNUÍ	48
6. PŘÍLOHY	50

1. ÚVOD

Zpracovatelem předkládané práce je B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky č. CES OBJ/HOM/35/05/012255/2021, vydané dne 4. 8. 2021 Hlavním městem Praha, Magistrátem Hlavního města Prahy, odborem hospodaření s majetkem, oddělením využití a správy pozemků.

Obsahem tohoto dokumentu je provedení kontroly dokladů, týkajících se nákladů vynaložených v souvislosti s přípravou realizace novostavby bytového domu U Milosrdných (dále také jen Projekt) s cílem určení výše nákladů, které mají přímou souvislost s vydáním stavebního povolení. Tyto náklady lze chápat jako určité zhodnocení pozemků, které by v rámci vyjednávání o koupi pozemků mohlo ovlivnit kupní cenu. Z takto propočtených nákladů lze následně odvodit výši nákladů, které jsou vztaženy k ploše pozemků Investora a Hlavního města Prahy.

V dalším textu je označení:

Investor – společnosti Praga Progetti e Investimenti spol. s r.o. nebo DB Development s.r.o.

Projekt – bytový dům U Milosrdných.

Zpracovatel – B.I.R.T. GROUP, a.s.

2. POZEMKY PRO STAVBU

2.1 Dotčené pozemky

Dotčené pozemky jsou pozemky, které jsou aktuálně evidovány v katastru nemovitostí a na nich, nebo jejich částech bude vlastní stavba bytového domu U Milosrdných realizována. Nejsou v nich tedy zahrnuty pozemky dotčené výstavbou přípojek inženýrských sítí a dopravního napojení.

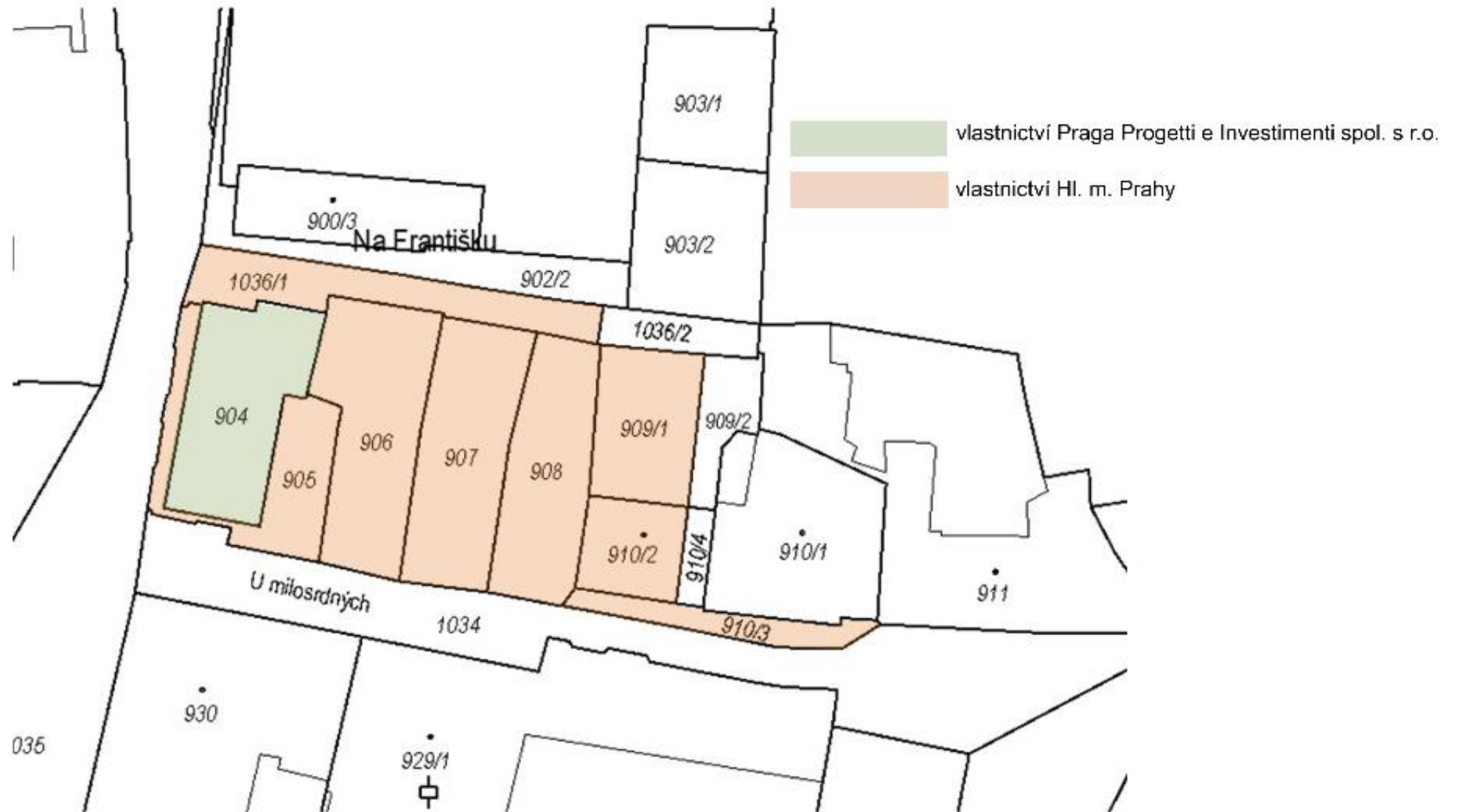
Pozemky pro výstavbu jsou situované v Praze 1, k. ú. Staré Město.

Celková výměra dotčených pozemků pro výstavbu činí 1 447 m², z toho:

- ve vlastnictví Hl. m. Prahy je 1 238 m²
- ve vlastnictví Praga Progetti e Investimenti je 209 m²

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

Č .parc.	Výměra (m ²)	Vlastník
904	209	Praga Progetti e Investimenti, 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
910/3	66	Hlavní město Praha
1036/1	157	Hlavní město Praha
Celkem	1 447	



2.2 Rozdělení pozemků pro vlastní stavbu bytového domu

Pro umístění vlastní stavby vznikl geometrický plán na rozdělení pozemků č. 822-157/2019, který rozděluje, sceluje, ruší a vytváří nové pozemky pro výstavbu ve vlastnictví Hl. m. Prahy. Pozemek č. parc. 904 ve vlastnictví Praga Progetti e Investimenti spol. s r.o. a pozemky parc. č. 909/1 a 910/2 jsou součástí budoucího objektu v celé své výměře.

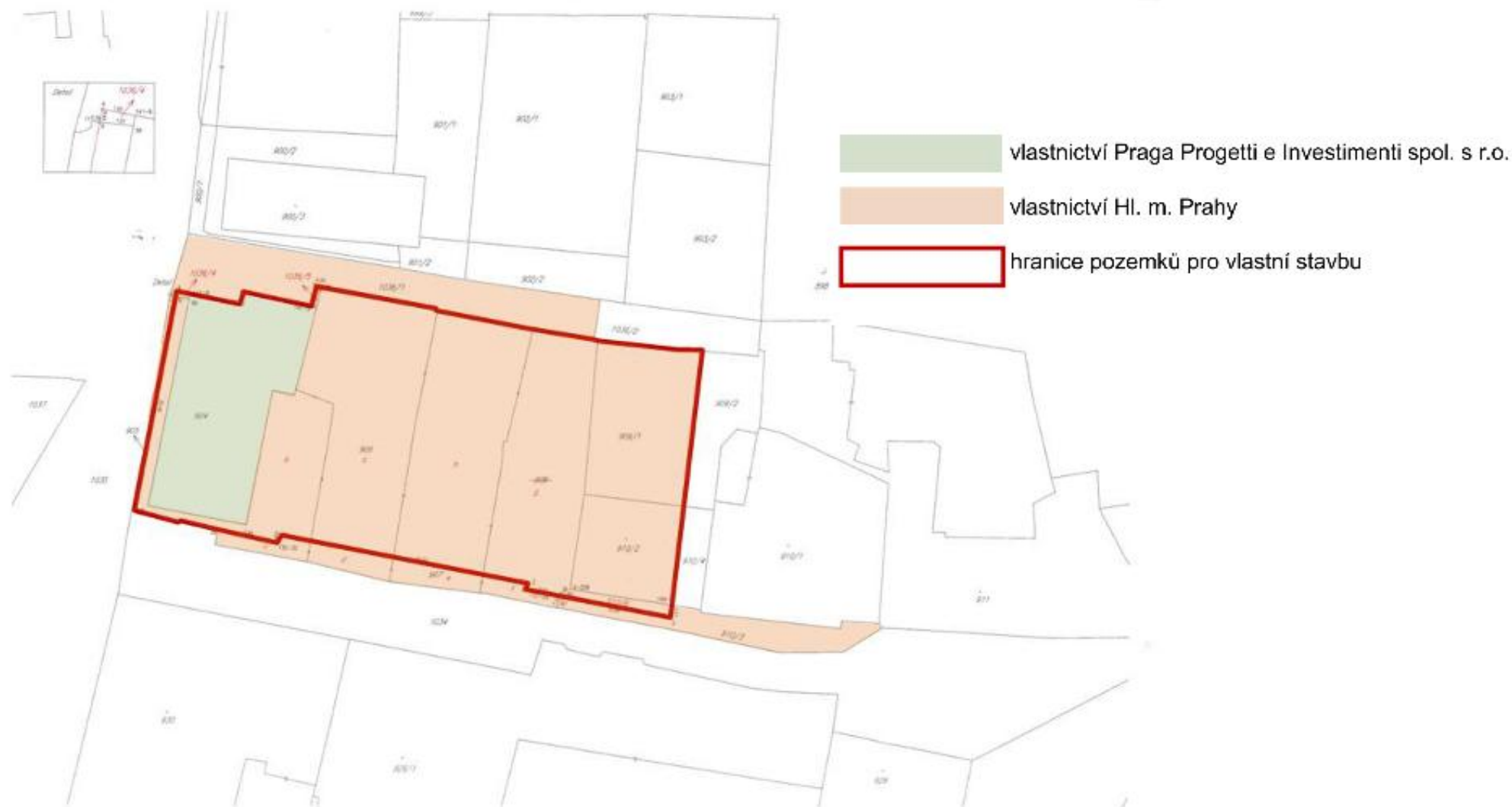
Celková výměra pozemků Hl. m. Prahy, určení pro stavbu pro výstavbu činí 960 m². Tato výměra bude předmětem kupní smlouvy na pozemky pro bytový dům, jejíž podmínky jsou aktuálně vyjednávány.

Geometrický plán zatím nebyl vložen do katastru nemovitostí.

Celková výměra pozemků pro vlastní stavbu bytového domu (tj. včetně vlastnictví Praga Progetti e Investimenti spol. s r.o. 209 m²) činí 1 169 m².

Tabulka č.2 Pozemky pro vlastní stavbu bytového domu U Milosrdných

Č .parc.	Poznámka k dělení pozemků	Výměra dle KN (m ²)	Výměra pozemků dle geometrického plánu	
			Pozemek pro vlastní stavbu (m ²)	Pozemek mimo stavbu (m ²)
904	pozemek je součástí půdorysu stavby v celé ploše	209	209	0
905	pozemek je rozdělen a část pozemku se stává součástí pozemků parc. č. 906 a 907	134	0	10
906	pozemek je zvětšen o částí pozemků parc. č. 905, 907 a 908	235	718	0
907	pozemek je rozdělen a část pozemku se stává součástí parc. č. 906	221	0	57
908	pozemek zaniká	195	0	0
909/1	pozemek je součástí půdorysu stavby v celé ploše	142	142	0
910/2	pozemek je součástí půdorysu stavby v celé ploše	88	88	0
910/3	pozemek je rozdělen a část pozemku se stává novou parcelou č. 910/6	66	0	56
910/6	nový pozemek, část pozemku 910/3	0	10	0
1036/1	pro stavbu byly z pozemku parc. č. 1036/1 odděleny nové pozemky parc. č. 1036/4 a 1036/5	157	0	155
1036/4	nový pozemek, z částí pozemku 1036/1	0	1	0
1036/5	nový pozemek, z částí pozemku 1036/1	0	1	0
Celkem		1447	1 169	278
	z toho:			
	vlastnictví Hl. m. Prahy	1 238	960	278
	vlastnictví Praga Progetti e Investimenti spol. s r.o.	209	209	0



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 7. 7. 2021 a následně doplněny dne 28. 7. 2021.

3.1 Faktury a účetní doklady

Pro zpracování předkládaného dokumentu byly využity podklady, předané Investorem. Jednalo se o faktury a účetní doklady, vydané v období od 28. 2. 2018 do 23. 6. 2021. Rozděleny byly dle odběratele fakturovaných prací a dodávek (DB Development s.r.o. nebo Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.) a dále byly členěny dle druhu (např. pořízení nemovitosti, příprava projektu, management).

Pro potřeby zjištění nákladů spojených s přípravou projektu do úrovně vydání stavebního povolení, bylo zpracovatelem této práce provedeno vlastní rozdělení faktur z hlediska charakteru a jejich druhu.

Rozdělení nákladů dle jejich druhu má následující strukturu:

- Projektové a přípravné práce
- Inženýrská činnost
- Management projektu
- Právní služby
- Stavební náklady
- Marketing a propagace
- Provoz společnosti
- Ostatní náklady
- Pokladní doklady a bankovní poplatky.

Jednotlivé doklady (faktury, platební výměry apod.) byly očíslovány a jejich kopie jsou součástí Příloh (v elektronické podobě). Celkem bylo předáno 299 faktur, z toho 267 jich bylo vydáno na odběratele Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. a 32 na odběratele DB Development s.r.o.). Faktury byly předány v elektronické podobě. Jejich položky spolu s popisy byly uspořádány dle výše uvedeného členění sumarizačních tabulek.

Celková hodnota platebních dokladů činí 34 675 919,17 Kč.

Částka uplatňovaných nákladů činí 34 613 680,07 Kč, z toho na společnost Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. připadá 30 919 479,65 Kč a na DB Development s.r.o. 3 694 200,43 Kč. Uvedené částky nezahnují DPH.

3.2 Územní rozhodnutí, stavební povolení

1. Rozhodnutí – územní rozhodnutí, vydané dne 14. 9. 2009 Městskou částí Praha 1, úřadem městské části, odborem výstavby pod č.j. Výst.038710/2009-Tr-1/U Milosrdných. Rozhodnutí o umístění stavby se týká stavby nazvané „novostavba bytového domu U Milosrdných, včetně kanalizační stoky, 2 čerpacích vrtů a přeložek techn. sítí, Praha 1, staré Město, U Milosrdných, Kozí. Toto územní rozhodnutí bylo v odvolacím řízení přezkoumáno a věc vrácena k novému projednání a rozhodnutí.
2. Rozhodnutí – územní rozhodnutí, vydané dne 30. 4. 2014 Městskou částí Praha 1, úřadem městské části, odborem výstavby pod č.j. UMCP1 057173/2014, sp. zn. S UMCP1/0378710/2009/VÝS-Tr/Hk-1/U Milosrdných. Rozhodnutí o umístění stavby se týká /0,38710stavby nazvané „novostavba bytového domu U Milosrdných, včetně kanalizační stoky, 2 čerpacích vrtů a přípojek a přeložek technických sítí.
3. Rozhodnutí – stavební povolení, vydané dne 12. 6. 2015 Městskou částí Praha 1, úřadem městské části pod č.j. UMCP1 089800/2015, spis. zn. S ZMCP1/199550/2014/VÝS-Zi-1/ul. U Milosrdných. Stavební povolení bylo vydáno na stavbu „Novostavba bytového domu U Milosrdných“, Praha 1, Staré Město, ul. U Milosrdných. Toto stavební povolení bylo dne 30. 5. 2018 zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání. Následně bylo vydáno další stavební povolení (viz níže).
4. Rozhodnutí – stavební povolení, vydané dne 7. 12. 2020 Městskou částí Praha 1, úřadem městské části pod č.j. UMCP1 376767/2020, spis. zn. S UMCP1/286707/VÝS-Zi-Vr-1/U Milosrdných, S ZMCP1/199550/2014/VÝS-Zi-1/ul. U Milosrdných. Stavební povolení bylo vydáno na stavbu „Novostavba bytového domu U Milosrdných“, Praha 1, Staré Město, při ulici U Milosrdných, Kozí, NN 4966 (Malá Klášterská). Stavba obsahuje bytový dům o dvou podzemních a šesti nadzemních podlaží. V podzemních podlažích jsou umístěna parkovací stání pro 36 osobních automobilů a domovní technické vybavení. V 1. NP jsou umístěny obchodní plochy, společné prostory se vstupy do domu a technické zázemí objektu. Ve 2. až 6. NP jsou umístěny byty a ubytovací jednotky. Stavební povolení dosud nenabývalo právní moci z důvodu odvolacího řízení, které bylo zamítnuto (viz následující odstavec). Předpokládá se, že po zamítnutí odvolání nabude stavební povolení právní moc

počátkem září 2021.

5. Rozhodnutí – zamítnutí odvolání proti rozhodnutí (stavebnímu povolení – viz předchozí odstavec) ze dne 17. 8. 2021, vydané Hlavním městem Praha, Magistrátem Hlavního města Prahy, odborem stavebního řádu, oddělením právním pod č.j. MHMP 1190566/2021, spis. zn. S-MHMP 260595/2021/STR. Zamítnutím odvolání se potvrzuje vydané stavební povolení ze dne 7. 12. 2020 pod č.j. UMCP1 376767, spis. zn. SUMCP1/286707/VÝS-Zi-Vr-1/U Milosrdných.
6. Rozhodnutí – schválení stavebního záměru, vydané dne 21. 8. 2020 Městskou částí Praha 1, úřadem městské části pod č.j. UMCP1 306458/2020, spis. zn. S UMCP1/146397/2019/VÝS-Zi-Vr-1/U Milosrdných. Rozhodnutím se schvaluje stavební záměr na stavbu stavební jámy pro záchranný archeologický průzkum Praha 1, Staré Město, při ul. U Milosrdných, Kozí, NN4966 (Malá Klášterská) v rámci stavby „Novostavba bytového domu U Milosrdných“.

3.3 Smlouvy

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

1. Rámcová smlouva o převodu podílů, uzavřená dne 26. 2. 2018 mezi DB Development s.r.o. jako nabyvatelem a [REDAKCE] jako převodci. Předmětem Rámcové smlouvy byl zejména převod podílů převodců ve společnosti Praga Proggeti e Investimenti, spol. s r.o. včetně nemovitostí (pozemku parc. č. 904 v k. ú. Staré Město). Součástí smluvního ujednání je deklarování zájmu nabyvatele prostřednictvím převáděné společnosti uskutečnit projekt novostavby bytového domu U Milosrdných v souladu s vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením (stavební povolení bylo v době uzavření smlouvy nepravomocné – probíhalo odvolací řízení).
2. Smlouva o dílo, uzavřená dne 30. 11. 2018 mezi FRÁNEK ARCHITECTS s.r.o. jako zhotovitelem a Praga Proggeti e Investimenti, spol. s r.o. jako objednatelem. Předmětem smlouvy je vypracování projektové dokumentace ke stavbě projektu U Milosrdných a poskytnutí dalších služeb v souvislosti s vypracováním projektové dokumentace. Projektová dokumentace zahrnuje celkem 5 fází:
 - příprava zakázky a návrh stavby, vypracování architektonické studie (fáze1)

- vypracování dokumentace nezbytné k vydání rozhodnutí o povolení stavby (fáze 2)
 - vypracování dokumentace pro provedení stavby a podkladů pro vyhledání dodavatele stavby (fáze 3)
 - spolupráce při provádění stavby, zejm. výkon autorského dozoru (fáze 4)
 - vypracování dokumentace skutečného provedení stavby (fáze 5).
3. Dodatek č. 1 ze dne 2. 10. 2020 k výše uvedené Smlouvě o dílo. Předmětem dodatku je změna platebních podmínek za fázi 2.
4. Smlouva o poskytování služeb, uzavřená dne 20. 12. 2018 mezi Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. jako objednatelem a V Invest Development s.r.o. jako dodavatelem. Předmětem smlouvy je poskytování služeb v rámci přípravy, průběhu a realizace projektu výstavby bytového domu U Milosrdných:
- public relations služby
 - přímý marketing
 - podpora prodeje, reklama
5. Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 5.6. 2007, uzavřená mezi Hlavní město Praha jako budoucím prodávajícím a Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. jako budoucím kupujícím. Předmětem smlouvy je závazek smluvních stran v budoucnosti uzavřít kupní smlouvu na pozemky specifikované v příloze smlouvy .

4. ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ V SOUVISLOSTI S VYDÁNÍM STAVEBNÍHO POVOLENÍ

Obsahem tohoto dokumentu je provedení kontroly dokladů, týkajících se nákladů vynaložených v souvislosti s přípravou realizace novostavby bytového domu U Milosrdných (dále také jen Projekt) s cílem určení výše nákladů, které mají přímou souvislost s vydáním stavebního povolení.

4.1 Metodika rozdělení

Předané faktury a platební doklady byly primárně rozděleny dle charakteru plnění na kategorie:

Rozdělení nákladů dle jejich druhu má následující strukturu:

- Projektové a přípravné práce
- Inženýrská činnost
- Management projektu
- Právní služby
- Stavební náklady
- Marketing a propagace
- Provoz společnosti
- Ostatní náklady
- Pokladní doklady a bankovní poplatky.

Dále byly u jednotlivých dokladů posuzovány následující náležitosti:

- faktura je vystavena na společnost Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. nebo na společnost DB Development s.r.o. jako jejího 100 % vlastníka.
- obsah plnění faktury se týká projektu výstavby bytového domu U Milosrdných
- v případě, že na příslušném dokladu není, nebo z něho nevyplývá vztah k Projektu, byla posouzena úměrnost výše platby ve vztahu k Projektu

Na základě toho byly jednotlivé nákladové položky dále rozděleny na:

Uznatelné = náklady jednoznačně se týkající investic, vedoucích k získání stavebního povolení

Tyto náklady obsahují plnění, nebo část plnění z faktur, ze kterých je jednoznačně zřejmý vztah k investicím ve spojení s vydáním stavebního povolení na realizaci bytového domu U Milosrdných. Vyhodnocení obsahu plnění vyplynulo přímo z textu u fakturovaných částek, nebo ze smluvního plnění (ve vztahu ke Smlouvám, uvedeným v kap. 2.1.2).

Neuznatelné = náklady se netýkají investic, vedoucích k získání stavebního povolení

Tyto náklady se týkají položek a částek na fakturách, které se investic v souvislosti se získáním stavebního povolení 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. Dále jsou zde zahrnuty náklady na provoz společnosti, případně právní služby ve vztahu ke společnostem a jejich provozu.

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

Náklady jsou uváděny vždy v Kč bez DPH.

4.2 Projektové a přípravné práce

Do této kategorie byly zařazeny práce v souvislosti s vypracováním a výběrem nového řešení bytového domu, které představují náklady na vypracování studie (skicovné). Dále jsou zde náklady na vypracování projektové dokumentace do úrovně dokumentace pro stavební povolení, včetně potřebných přípravných prací (průzkumy, vyjádření o existenci sítí apod.). Naopak zde nejsou zahrnuty náklady na projekty, vynaložené v souvislosti s již vlastní výstavou – jedná se především o náklady spojené s dokumentací pro zařízení staveniště.

Celková hodnota prací je dle předaných faktur ve výši 8 581 113,32 Kč. Z toho bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	8 540 903,43 Kč
neuznatelné náklady	40 209,89 Kč

Přehled nákladů dle Investorem předložených dokladů je uveden v následující tabulce. V dalším textu je uvedena bližší specifikace plnění, za které byly faktury vystaveny a rozhodnutí o uznatelnosti nákladů (barevné rozlišení). Níže uvedené doklady jsou součástí Příloh.

Tabulka č.3 Náklady na projektové a přípravné práce

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
1	2018001	2018053		průzkum, rozbor (část celkové fakturace 4 770 000 Kč)	103 840,00	125 646,40	28.02.18	22.03.18
2	2018001	2018053		arch. výzkum (část celkové fakturace 4 770 000 Kč)	98 360,00	98 360,90	28.02.18	24.03.18
3	2018003	120180109		zaměření atik, říms, oken	10 000,00	12 100,00	29.3.18	25.04.18
4	2018013	120180256		geodetické práce	16 000,00	19 360,00	11.06.18	09.07.18
5	2018017	10980718		členství v odborné komisi - výběr návrhu	25 000,00	30 250,00	24.07.18	08.08.18
6	2018021	132018		členství v odborné komisi - výběr návrhu	25 000,00	25 000,00	25.07.18	08.08.18
7	2018022	201810		členství v odborné komisi - výběr návrhu	25 000,00	30 250,00	24.07.18	24.08.18
8	2018024	20180124		architektonická studie	120 000,00	145 200,00	24.07.18	04.09.18
9	2018025	2018056		architektonická studie - skicovné	120 000,00	145 200,00	09.08.18	24.08.18
10	2018026	1801026		architektonická studie - skicovné	200 000,00	242 000,00	07.08.18	20.08.18
11	2018027	08318		architektonická studie - skicovné	120 000,00	145 200,00	10.08.18	24.08.18
12	2018028	118154		architektonická studie - skicovné	120 000,00	145 200,00	09.08.18	30.08.18
13	2018037	7156		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	280,00	280,00	22.10.18	02.11.18
14	2018038	522408270		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	380,00	380,00	23.10.18	02.11.18
15	2018039	534400047		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	380,00	380,00	29.10.18	13.11.18
16	2018040	198558		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	163,64	198,00	30.10.18	13.11.18
17	2018041	5201803733		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	200,00	242,00	30.10.18	13.11.18
18	2018042	20180290		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	200,00	242,00	29.10.18	13.11.18
19	2018043	184002424		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	247,90	300,00	06.11.18	20.11.18
20	2018045	1801045		návrh stavby, arch. studie, vizualizace	1 411 500,00	1 707 915,00	30.11.18	20.12.18

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
21	2018046	1852551109		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	0,00	0,00	13.11.18	13.11.18
22	2018047	180102991		vyjádření k existenci sítí - stavební jáma pro arch. průzkum	0,00	0,00	10.12.18	06.12.18
23	2019002	1901004		příprava zakázky, návrh	1 411 500,00	1 707 915,00	25.01.19	20.02.19
24	2019005	190100002		propoččet nákladů	40 000,00	48 400,00	07.02.19	20.02.19
25	2019010	1901011		zpracování simulace - oslunění fasády	91 000,00	110 110,00	14.03.19	03.04.19
26	2019012	1901012		předání hrubopisu dokumentace DSP	1 793 000,00	2 169 530,00	23.04.19	31.05.19
27	2019013	11188		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	25.04.19	02.05.19
28	2019014	11187		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	25.04.19	02.05.19
29	2019015	20190148		vyjádření k existenci sítí	200,00	242,00	28.04.19	07.05.19
30	2019017	5201901545		vyjádření k existenci sítí	200,00	242,00	07.05.19	14.05.19
31	2019018	201900542		vyjádření k existenci sítí	200,00	242,00	07.05.19	14.05.19
32	2019020	194001058		vyjádření k existenci sítí	247,90	300,00	01.05.19	29.05.19
33	2019022	1901036		zpracování doprovodných průzkumů pro stavební povolení	101 000,00	122 210,00	16.05.19	10.06.19
34	2019023	1952552009		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	03.05.19	03.05.19
35	2019024	32677		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	21.05.19	31.05.19
36	2019026	120190318		geodetické práce	12 000,00	14 520,00	29.05.19	18.06.19
37	2019027	9310054		poplatek - bezbariérové	537,16	650,00	04.06.19	18.06.19
38	2019029	210625		vyjádření k existenci sítí	163,64	198,00	13.06.19	26.06.19
39	2019031	522410046		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	24.06.19	24.06.19
40	2019033	9310063		akustická studie, měření hluku	73 000,00	88 330,00	24.06.19	03.07.19
41	2019044	9310074		studie denního osvětlení	25 000,00	30 250,00	02.09.19	02.09.19
42	2019048	1901024		SoD 30% práce fáze II.	1 075 800,00	1 301 718,00	10.09.19	18.09.19
43	2019054	1901027		vypracování dokumentace zařízení staveniště pro UR	35 000,00	42 350,00	07.10.19	10.10.19

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
44	2019056	19260478		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	206,61	250,00	10.10.19	16.10.19
45	2019057	221986		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	163,64	198,00	11.10.19	24.10.19
46	2019058	20190453		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	200,00	242,00	14.10.19	24.10.19
47	2019059	14620		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	10.10.19	24.10.19
48	2019060	14621		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	10.10.19	24.10.19
49	2019062	5201903463		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	200,00	242,00	23.10.19	31.10.19
50	2019063	201901197		vyjádření k existenci sítí	200,00	242,00	23.10.19	31.10.19
51	2019064	194002488		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	247,90	300,00	24.10.19	08.11.19
52	2019065	710272219		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	223,14	270,00	24.10.19	24.10.19
53	2019066	1491519		vyjádření k existenci sítí	270,00	326,70	24.10.19	24.10.19
54	2019067	32677		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	18.10.19	31.10.19
55	2019068	522410717		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	04.11.19	08.11.19
56	2019069	190802732		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	0,00	0,00	30.10.19	24.10.19
57	2019070	190101225		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	0,00	0,00	14.05.19	10.05.19
58	2019073	1957184509		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	0,00	0,00	24.10.19	24.10.19
59	2019074	533406162		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	29.11.19	06.12.19
60	2019076	533405242		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	18.12.19	07.05.19
61	2019077	1901033		vyprac. dispozic. úprav	160 000,00	193 600,00	10.12.19	06.01.20
62	2019079	710015519		vyjádření k existenci sítí	223,14	270,00	10.05.19	01.12.19
63	2019080	19005795		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	06.05.19	03.05.19
64	20002	2050001640		vyjádření k existenci sítí	380,00	380,00	15.04.20	27.04.20
65	20003	920201478		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	200,00	242,00	21.09.20	01.10.20
66	20004	2050006351		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	21.09.20	06.10.20

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
67	20005	2050006353		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	21.09.20	06.10.20
68	20006	2050006355		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	21.09.20	06.10.20
69	20007	2050006349		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	21.09.20	06.10.20
70	20008	2050006348		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	21.09.20	06.10.20
71	20009	2050006350		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	21.09.20	06.10.20
72	20010	2050006352		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	314,05	380,00	21.09.20	06.10.20
73	2020002	0310010		studie denního osvětlení	7 800,00	9 438,00	04.03.20	13.03.20
74	2020003	2001027		zajištění tisku dokument	3 000,00	3 630,00	05.03.20	13.03.20
75	2020007	234934		vyjádření k existenci sítí	163,64	198,00	16.04.20	27.04.20
76	2020008	19133		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	15.04.20	27.04.20
77	2020009	19134		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	15.04.20	27.04.20
78	2020010	19135		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	15.04.20	27.04.20
79	2020011	522411974		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	16.04.20	27.04.20
80	2020012	20223279		vyjádření k existenci sítí	206,61	250,00	17.04.20	27.04.20
81	2020013	533407165		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	20.04.20	27.04.20
82	2020014	555400458		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	20.04.20	27.04.20
83	2020016	720001039		vyjádření k existenci sítí	247,93	300,00	23.04.20	07.05.20
84	2020017	2051001286		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	29.04.20	27.04.20
85	2020018	2001016		vypracování studie a posouzení nového konceptu chlazení	83 000,00	100 430,00	29.04.20	13.05.20
86	2020026	720001495		vyjádření k existenci sítí	247,93	300,00	24.06.20	13.07.20
87	2020037	23284		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	21.09.20	23.09.20
88	2020038	23285		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	21.09.20	23.09.20
89	2020039	23286		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	21.09.20	23.09.20

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
90	2020040	246207		vyjádření k existenci sítí	163,64	198,00	21.09.20	01.10.20
91	2020041	20262225		vyjádření k existenci sítí	206,61	250,00	21.09.20	23.09.20
92	2020042	522412982		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	23.09.20	01.10.20
93	2020043	555400901		vyjádření k existenci sítí	314,05	380,00	25.09.20	06.10.20
94	2020044	720002331		vyjádření k existenci sítí	247,93	300,00	24.09.20	06.10.20
95	2020046	20201440		vyjádření k existenci sítí - zařízení staveniště	0,00	0,00	03.10.20	03.10.20
96	2020047	2051005995		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	29.04.20	27.04.20
97	2020048	2051006001		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	08.10.20	07.10.20
98	2020049	2001033		10% ceny dle SOD	358 600,00	433 906,00	07.10.20	19.10.20
99	2020051	2051005997		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	08.10.20	07.10.20
100	2020052	2051005998		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	08.10.20	07.10.20
101	2020053	2051006000		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	08.10.20	07.10.20
102	2020054	2051005998		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	08.10.20	07.10.20
103	2020065	2051005999		vyjádření k existenci sítí	0,00	0,00	08.10.20	07.10.20
104	2021022	2021095		projektová dokumentace - audit stavebního povolení	142 000,00	171 820,00	04.05.21	14.05.21
105	2021029	202102		projektová dokumentace - fakturace po vydání hrubopisu auditu stavebního povolení	400 000,00	484 000,00	25.05.21	16.06.21
106	2021035	2101014		zhotovení projektové dokumentace	358 600,00	433 906,00	11.05.21	16.06.21
Projektové a přípravné projektové práce celkem					8 581 113,32			
			z toho:	uznatelné náklady	8 540 903,43			
				neuznatelné náklady	40 209,89			

Poznámky	
Poř. číslo dokladu	Poznámka
3,4, 36	geodetické práce
5 až 7	honorář za členství v komisi při výměru nejvhodnějšího architektonického návrhu
8 až 12	náklady v souvislosti s vypracováním architektonické studie a změnou projektu pro stavební povolení
13 až 19, 21, 22	poplatky za vyjádření k existenci sítě v souvislosti s výkopy pro archeologický průzkum (část hrazena předem - pokladna)
20	dopracování definitivního návrhu stavby dle uzavřené smlouvy
23	přípravné projektové práce dle uzavřené smlouvy
24, 25,33, 40, 41, 73, 74	práce v souvislosti s projekčními pracemi (studie, průzkumy, odhady nákladů)
26, 42, 98, 106	plnění projektových prací dle uzavřené smlouvy
27 až 32, 34, 35, 37 až 39, 50, 53, 60, 62 až 64, 75 až 82, 83, 84, 86 až 94, 96, 97, 99 až 103	poplatky za vyjádření k existenci sítě v souvislosti s projektovou a inženýrskou činností
44 až 49, 51, 52, 54 až 59, 65 až 72, 75, 95	poplatky za vyjádření k existenci sítě v souvislosti s projektem zařízení staveniště
61, 85	dispoziční úpravy a alternativní řešení v projektu ke stavebnímu povolení
104, 105	práce na auditu projektu pro stavební povolení

4.3 Inženýrská činnost

K zahrnutí do těchto nákladů byly předloženy faktury a doklady, spojené s agendou a projednáváním projektu, získáváním vyjádření dotčených orgánů státní správy a samosprávy, vedoucí k vydání stavebního povolení.

Celkem Investor předložil faktury v celkové hodnotě 2 707 029,00 Kč. Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	2 707 029,00 Kč
neuznatelné náklady	0,00 Kč

Přehled Investorem předložených faktur je uveden v následující tabulce. Níže uvedené faktury jsou součástí Příloh.

Tabulka č.4 Náklady na inženýrskou činnost

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
1	2018012	20181022		inženýring (část celkové fakturace 6 163 038,84 Kč bez DPH)	517 100,00	746 691,00	24.05.18	01.05.18
2	2018052	2018395		inženýring (odečet zálohové faktury int. č. 2018012)	0,00	0,00	15.01.19	24.05.18
3	2019011	2019087		inženýring (odečet zálohové faktury int. č. 2018012)	0,00	0,00	06.06.19	01.05.18
4	2019035	20194		inženýring a konzultační činnost - stanovisko NPU	200 000,00	242 000,00	21.06.19	24.07.19
5	2019046	2019003		inženýrská a konzultační činnost	800 000,00	968 000,00	16.08.19	17.09.19
6	2019072	2019/5		inženýrská a konzultační činnost	30 000,00	36 300,00	01.11.19	13.11.19
7	2020015	2020102		honorář za inženýring 1.Q	175 951,00	212 900,71	31.3.20	13.05.20
8	2020067	2020529		inženýring 4Q/2020	93 300,00	112 893,00	31.12.20	26.01.21
9	2020070	2020555		honorář za management a inženýring - odvolací řízení	790 678,00	956 721,00	31.12.20	15.02.21
Inženýrská činnost celkem					2 707 029,00			
			z toho:	uznatelné náklady	2 707 029,00			
				neuznatelné náklady	0,00			

4.4 Management projektu

Náklady na management souvisejí s řízením a organizací projektu. Z celkových nákladů byly vyčleněny náklady související s akvizicí Projektu, tj. získáním společnosti Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., včetně záměru realizace bytového domu nebo v souvislosti s refinancováním Projektu.

Celkem Investor předložil faktury za management v celkové hodnotě 11 206 801,10 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	7 953 380,10 Kč
neuznatelné náklady	3 253 421,00 Kč

Přehled nákladů dle Investorem předložených dokladů je uveden v následující tabulce. V dalším textu je uvedena bližší specifikace plnění, za které byly faktury vystaveny a rozhodnutí o uznatelnosti nákladů (barevné rozlišení). Níže uvedené doklady jsou součástí Příloh.

Tabulka č.5 Náklady na management Projektu

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.								
1	2018004	2018086		přefakturační Deloitte Advisory - zprostředkování refinancování projektů	33 364,00	33 364,00	29.03.18	11.04.18
2	2018007	2018111		získání akvizice	2 091 375,00	2 530 563,75	16.04.18	25.04.18
3	2018009	1830026		vypracování posouzení projektu	30 000,00	36 300,00	24.04.18	03.05.18
4	2018012	20181023		management (část celkové fakturace 6 163 038,84 Kč bez DPH)	5 545 939,14	6 710 586,36	24.05.18	01.05.18
5	2018016	2018220		management (odečet zálohové faktury int. č. 2018012)	0,00	0,00	13.07.18	24.05.18
6	2018019	2018199		přefakturační - konzultace a studie projektu	40 500,80	49 006,00	30.06.18	08.08.18
7	2018048	2018357		opravný daňový doklad za získání akvizice	-2 091 375,00	-2 530 563,75	30.11.18	09.05.19
8	2018050	2018373		management SP	0,00	0,00	31.12.18	31.12.18
9	2019001	11901005		profilování	45 000,00	54 450,00	07.01.19	30.01.19
10	2019011	2019087		management (odečet zálohové faktury int. č. 2018012)	0,00	0,00	31.03.19	24.05.18
11	2019040	2019230		management SP	0,00	0,00	15.07.19	24.05.18
12	2019051	1930051		vypracování posouzení projektu	60 000,00	72 600,00	23.09.19	27.09.19
13	2019052	2019347		management (odečet zálohové faktury int. č. 2018012)	0,00	0,00	01.10.19	24.05.18
14	2019081	2019464		management (odečet zálohové faktury int. č. 2018012)	0,00	0,00	15.01.20	24.05.18
15	2019082	2019472		Honorář za management SP	288 154,00	348 666,35	31.12.19	31.01.20
16	2020006	2020082		honorář za management 1Q	392 586,16	475 029,25	31.03.20	27.04.20
17	2020025	2020198		honorář za management 2Q	408 007,00	493 688,47	30.06.20	13.07.20
18	2020045	2020376		honorář za management 3 Q	354 256,00	428 649,76	30.09.20	06.10.20
19	2020059	2020105		poradenská činnost	45 000,00	54 450,00	18.11.20	02.12.20

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
20	2020056	2020521	[REDACTED]	honorář za management	354 256,00	428 649,76	31.12.20	08.01.21
21	2021012	2021152		honorář za management 1Q	389 681,00	471 514,01	31.03.21	13.04.21
DB Development s.r.o.								
22	2018013	2018356	[REDACTED]	odměna za získání akvizice	3 220 057,00	3 896 268,97	03.12.18	11.02.19
Management celkem					11 206 801,10			
z toho:				uznatelné náklady	7 953 380,10			
				neuznatelné náklady	3 253 421,00			

4.5 Právní služby

Do této části jsou zahrnuty náklady, spojené s poskytováním právních služeb a právního poradenství. Jako neuznatelné byly vyhodnoceny náklady na právní služby, spojené s provozem společnosti, např. notářské zápisy, změny v obchodním rejstříku, korporátní právo apod.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 1 413 079,94 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	1 339 518,80 Kč
neuznatelné náklady	73 561,13 Kč

Přehled Investorem předložených faktur je uveden v následující tabulce. Níže uvedené faktury jsou součástí Příloh.

Tabulka č.6 Náklady na právní služby

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.								
1	2018006	20180379		právní služby	2 200,00	2 662,00	31.3.18	25.04.18
2	2018008	2018107		právní služby	17 565,44	21 254,28	31.3.18	25.04.18
3	2018011	201800223		právní služby	10 291,50	12 032,72	30.4.18	31.05.18
4	2018014	201800330		právní služby	1 931,25	2 336,81	31.5.18	09.07.18
5	2018018	201800406		právní služby	6 437,50	7 789,38	26.7.18	08.08.18
6	2018029	201800440		právní služby	19 415,50	23 492,76	31.7.18	19.09.18
7	2018031	201800489		právní služby	17 226,75	20 844,37	14.9.18	02.10.18
8	2018032	201853		poradenská činnost	3 000,00	3 630,00	22.9.18	11.10.18
9	2018033	180117		právní služby	250 000,00	302 500,00	5.10.18	08.10.18
10	2018034	180118		právní služby	150 000,00	181 500,00	5.10.18	08.10.18
11	2018044	201800636		právní služby	11 639,00	14 083,19	28.11.18	13.12.18
12	2018049	201800700		právní služby	16 943,50	20 501,64	15.12.18	22.01.19
13	2018051	201900032		právní služby	1 751,00	2 118,71	31.12.18	30.01.19
14	2018055	2018160		přefakturační - právní služby 8/19	178 520,24	216 009,49	31.12.18	24.04.19
15	2019009	201900167		právní služby	12 321,25	14 908,71	28.2.19	03.04.19
16	2019025	201900266		právní služby	38 017,25	46 000,87	30.4.19	10.06.19
17	2019039	201900367		právní služby	2 214,50	2 679,55	30.6.19	01.08.19
18	2019049	201900501		právní služby	23 896,00	28 914,16	31.8.19	27.09.19
19	2019053	2019363		přefakturační - právní služby 8/19	600,00	600,00	30.9.19	10.10.19
20	2019061	201900592		právní služby	7 416,00	8 973,36	24.10.19	08.11.19

Poř. č.	Č. faktury interní	Ver. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
21	2020004	202000155		právní služby	103 533,00	125 274,93	29.2.20	30.03.20
22	2020024	202000395		právní služby	42 771,00	51 752,91	31.5.20	24.06.20
23	2020028	202000511		právní služby	14 500,25	17 545,30	30.6.20	21.07.20
24	2020034	202000570		právní služby	16 840,50	20 377,01	31.7.20	24.08.20
25	2020050	202000421		právní služby 5/20	14 239,75	17 230,10	31.5.20	03.11.20
26	2020055	202000688		právní služby	21 449,75	25 954,20	30.9.20	03.11.20
27	2020057	2020427		právní služby 10/2020	5 171,25	6 257,21	31.10.20	10.11.20
28	2020061	202000786		právní služby	10 118,50	12 201,39	24.11.20	02.12.20
29	2020069	202000934		právní služby 12/2020	41 895,25	50 693,25	31.12.20	26.01.21
30	2021003	2021057		právní služby 01/2021	9 502,50	11 498,03	31.1.21	15.02.21
31	2021005	202100036		právní služby	50 701,75	61 349,12	31.1.21	18.02.21
32	2021007	202100110		právní služby 02/2021	32 702,50	39 570,03	28.2.21	16.03.21
33	2021009	2021121		přefaktura - právní služby	808,50	978,29	28.2.21	16.03.21
34	2021010	2110100174		právní poradenství	93 625,00	113 286,25	28.2.21	31.03.21
35	2021016	202100204		právní služby	17 484,25	21 155,94	31.3.21	23.04.21
36	2021017	2021178		přefaktura - právní služby 03/2021	10 547,25	12 762,17	6.4.21	23.04.21
37	2021018	2110100267		právní servis	19 250,00	23 292,50	31.3.21	29.04.21
38	2021023	202100267		právní služby	22 660,00	27 418,60	30.4.21	21.05.21
39	2021025	2021220		přefaktura - právní služby 04/2021	2 646,00	3 201,66	30.4.21	21.05.21
DB Development s.r.o.								
40	2018004	2018156		notářský zápis - valná hromada	66 996,69	81 066,00	6.3.18	19.03.18
41	2018006	2018094		přefaktura právních služeb	37 685,12	45 599,00	31.3.18	25.04.18
42	2018007	201800226		právní služby - korporátní právo (vzdání se	927,00	1 121,67	30.4.18	23.05.18

Poř. č.	Č. faktury interní	Ver. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
				práva na odvolání k OR)				
43	2018008	104652018		notářský zápis - rozhodnutí valné hromady	5 637,44	6 821,30	26.6.18	09.07.18
Právní služby celkem					1 413 079,94			
z toho:				uznatelné náklady	1 339 518,80			
				neuznatelné náklady	73 561,13			

4.6 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 4 621 884,10 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	4 621 884,10 Kč

Přehled Investorem předložených faktur je uveden v následující tabulce. Všechny tyto náklady souvisí s vlastní stavbou objektu (přípojky, pronájem staveništní buňky apod.), nikoli s investicemi vztahujícími se k projektovým pracím a získání stavebního povolení, proto byly vyhodnoceny jako neuznatelné.

Tabulka č.7 Stavební náklady

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
1	2018001	2018053		infrastruktura - realizace IS (část celkové fakturace 4 770 000 Kč)	1 795 825,45	2 172 948,80	28.02.18	23.03.18
2	2018015	1618		povrch komunikace	647 000,00	782 870,00	25.05.18	22.06.18
3	20001	8831908167		připojení lokality na NN	91 250,00	91 250,00	07.02.20	14.02.20
4	2020058	2020004313		revize kanalizace	2 250,00	2 722,50	13.11.20	26.11.20
5	2020060	2020052		arboristické služby	5 800,00	7 018,00	19.11.20	08.12.20
6	2020062	20200043		georadarový průzkum	14 000,00	16 940,00	26.11.20	08.12.20
7	2020064	2020076		stavební práce	12 000,00	12 000,00	30.11.20	22.12.20
8	2021006	17210016		archeologický průzkum	27 000,00	32 670,00	12.02.21	18.02.21
9	2021008	21200097		elektromontážní práce- nové zemnění TS	72 301,00	72 301,00	11.03.21	24.03.21
10	2021014	21200163		staveb. kabel přípojka elektro NN	106 608,00	106 608,00	16.04.21	23.04.21
11	2021015	142021		stavebně historický průzkum	8 500,00	10 285,00	24.02.21	23.04.21
12	2021019	2021020		stavební práce - vytyčení pozemků, oplocení, odvoz odpadu	618 496,00	618 496,00	31.03.21	14.05.21
13	2021020	2021021		stavební práce - přeložka zemního pole TS	110 438,00	110 438,00	31.03.21	14.05.21
14	2021021	2021189		přef. - banner na plot	2 490,00	3 012,90	07.04.21	14.05.21
15	2021024	06721		archeologický výzkum	261 920,00	316 923,20	30.04.21	21.05.21
16	2021026	1198101274		zařízení staveniště	9 180,00	11 107,80	30.04.21	21.05.21
17	2021027	1198101105		zařízení staveniště	15 100,00	18 271,00	13.04.21	21.05.21
18	2021028	121003385		čerpání a vývoz jímky	2 220,00	2 442,00	11.05.21	25.05.21
19	2021030	1198101624		přesun kontejnerů	6 500,00	7 865,00	21.05.21	16.06.21
20	2021031	1198101769		nájem - kontejnery	19 970,00	24 163,70	31.05.21	16.06.21

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
21	2021032	10421		archeologický průzkum	790 340,00	956 311,40	31.05.21	16.06.21
22	2021033	30421729		elektřina 05/21	1 210,65	1 465,00	02.06.21	16.06.21
23	2021034	2021263		přefa. banner na plot	1 485,00	1 796,85	01.06.21	16.06.21
Stavba celkem					4 621 884,10			
			z toho:	uznatelné náklady	0,00			
				neuznatelné náklady	4 621 884,10			

4.7 Marketing a propagace

Náklady na marketing a propagaci slouží k prezentaci projektu jako takového a k tržní realizaci projektu. Tyto náklady byly vyhodnoceny jako neuznatelné ve vztahu k nákladům ve spojení s vydáním stavebního povolení.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 1 751 517,16 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	1 751 517,16 Kč

Přehled nákladů dle Investorem předložených dokladů je uveden v následující tabulce. Níže uvedené doklady jsou součástí Příloh.

Tabulka č.1 Náklady na marketing a propagaci

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
1	2018053	2018377		reklamní náklady - dle smlouvy o spolupráci	1 320 845,00	1 598 222,45	31.12.18	24.04.19
2	2019019	11905117		obchodní zpravodajství	45 000,00	54 450,00	09.05.19	10.06.19
3	2019032	1901101		Microsite u Milosrdných	37 600,00	45 496,00	19.06.19	03.07.19
4	2019034	2019199		přefakturace - registrace domény, IT vicepráce	349,00	422,29	28.06.19	11.07.19
5	2019036	2019223		přefakturace - příprava webové stránky	18 340,00	22 191,40	30.06.19	19.07.19
6	2019038	11907194		obchodní zpravodajství	12 500,00	15 125,00	17.07.19	14.08.19
7	2019045	1910122		příprava propagačních videí	83 510,00	101 047,10	26.08.19	04.09.19
8	2019047	352018		model pro 3D tisk	16 115,70	19 500,00	04.09.19	12.09.19
9	2019050	20190092		3D tisk	72 950,41	88 270,00	11.09.19	23.09.19
10	2019075	20190062		Stěhování modelu	4 000,00	4 000,00	08.11.19	06.12.19
11	2019078	1910199		příprava propagačních videí	79 565,00	96 273,65	16.12.19	19.03.20
12	2020019	2019477		Přefa.-služby PR 2019	21 148,92	25 590,19	13.05.20	13.05.20
13	2020021	2020150		přefa.- služby PR 2020	7 432,43	8 994,00	22.04.20	21.05.20
14	2020022	2020155		přefa.-údržba domény	269,00	325,49	19.05.20	04.06.20
15	2020023	2020160		přefa.- služby PR 4/2020	2 500,00	3 025,00	22.05.20	04.06.20
16	2020027	2020213		přefa. - služby PR 5/202	2 894,74	3 502,64	23.06.20	21.07.20
17	2020033	2020290		služby PR 6/2020	2 500,00	3 025,00	01.07.20	21.08.20
18	2020036	2020339		přefa.-služby PR 7/2020	6 346,15	7 678,84	24.08.20	09.09.20
19	2020068	2020543		přefa. služby PR 12/2020	1 718,75	2 079,69	31.12.20	19.01.21
20	2021011	2021137		přefa. služby PR 02/202	11 282,05	13 651,28	22.03.21	13.04.21
21	2021013	2021164		přef. - hosting domény 1-12/2020	3 600,00	4 356,00	12.04.21	23.04.21

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
22	2021036	2021266	V Invest Development s.r.o.	přefa. grafické práce	1 050,00	1 270,50	11.05.21	16.06.21
Marketing a propagace celkem					1 751 517,16			
			z toho:	uznatelné náklady	0,00			
				neuznatelné náklady	1 751 517,16			

4.8 Provoz společnosti

Provozní náklady zahrnují náklady za platby nájemného kancelářských ploch, účetnictví, právních služeb spojených s provozem společnosti nebo korporátním právem apod. Tyto náklady nemají přímou souvislost s předmětem uznatelných nákladů, a proto byly vyhodnoceny jako neuznatelné.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 867 083,92 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	-
neuznatelné náklady	867 083,92 Kč

Přehled Investorem předložených faktur a informací z účetních údajů je uveden v následující tabulce. Faktury jsou součástí Příloh.

Tabulka č.2 Náklady na provoz společnosti

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.								
1	2018002	201800085		nájemné 13.3.-31.5.18	877,78	1 062,12	13.03.18	10.04.18
2	2018005	2018093		zpracování účetnictví	2 224,72	2 691,91	31.03.18	25.04.18
3	2018010	2018131		zpracování účetnictví	6 000,00	7 260,00	30.04.18	10.05.18
4	2018020	2018260		zpracování účetnictví	54 000,00	65 340,00	31.07.18	15.08.18
5	2018023	20183027		podnájemné 6-12/18	9 800,00	11 858,00	01.07.18	15.08.18
6	2018030	500850964		dobropis za nerealizované nájemné	0,00	0,00	13.09.18	13.09.18
7	2018035	104432018		notářský zápis	6 230,00	7 538,30	26.06.18	10.10.18
8	2019003	20193018		podnájemné za 1-6/2019	8 400,00	10 164,00	31.01.19	20.02.19
9	2019006	201900090		právní služby	30 210,50	36 554,71	31.01.19	27.03.19
10	2019008	2019033		účetnictví 1-6/2019	57 600,00	69 696,00	25.03.19	27.03.19
11	2019016	2019148		přefaktura - pojištění odpovědnosti managementu 2019, 2020	4 218,75	4 218,75	29.04.19	09.05.19
12	2019030	190900048		členský příspěvek na rok 2019	5 000,00	5 000,00	31.05.19	21.06.19
13	2019037	190532		agenda související s DPP	12 000,00	14 520,00	30.06.19	19.07.19
14	2019041	20193104		podnájemné za 7-12/2019	8 400,00	10 164,00	31.07.19	14.08.19
15	2019042	2019258		přefaktura - zpracování účetní uzávěrky	5 000,00	6 050,00	31.07.19	14.08.19
16	2019043	2019284		účetnictví 7-12/2019	57 600,00	69 696,00	31.07.19	14.08.19
17	2020001	2020022		Zpracování účetnictví 1-6/2020	57 600,00	69 696,00	31.01.20	14.02.20
18	2020005	20203033		podnájemné 1-6/2020	8 400,00	10 164,00	31.03.20	17.04.20

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
19	2020020	2020146		Přefa. - přiznání DPP 2	25 000,00	30 250,00	30.04.20	21.05.20
20	2020029	20203070		podnájemné 7-12/2020	8 400,00	10 164,00	31.07.20	07.08.20
21	2020030	2020240		zpracování účetnictví 7-12/2020	57 600,00	69 696,00	31.07.20	07.08.20
22	2020031	2020283		přefa.-odměna za zpracování účetnictví	8 000,00	9 680,00	31.07.20	24.08.20
23	2020032	2020311		přefa.-poj.odp.managementu 1.2.2020-31.12.2021	5 625,00	5 625,00	31.07.20	24.08.20
24	2021002	2021034		zpracování účetnictví 1-6/2021	57 600,00	69 696,00	31.01.21	08.02.21
25	2021004	20213020		podnájemné za 1-6/2021	8 400,00	10 164,00	31.01.21	18.02.21
DB Development s.r.o.								
26	2018001	2018016		zpracování účetnictví za rok 2018	7 260,00	7 260,00	31.01.18	05.03.18
27	2018002	201800058		nájemné a administrativní náklady 1-5/2018	1 841,60	1 841,60	31.01.18	05.03.18
28	2018003	20920118		pojištění odpovědnosti	4 655,00	4 655,00	14.02.18	05.03.18
29	2018005	2018085		přefaktura Deloitte Advisory - zprostředkování refinancování projektů skupiny	111,00	111,00	29.03.18	11.04.18
30	2018009	2018180		přefaktura - razítka	606,00	606,00	30.06.18	09.08.18
31	2018010	2018245		zpracování účetnictví za 2. pololetí 2018	24 000,00	29 040,00	31.07.18	15.08.18
32	2018011	2018244		zpracování účetnictví za 2. pololetí 2018	-3 000,00	-3 630,00	31.07.18	14.08.18
33	2018012	20183005		podnájemné 6-12/18	11 858,00	11 858,00	01.07.18	21.08.18
34	19001	9208153619		zápis údajů do evidence skutečných majitelů	1 000,00	1 000,00	03.06.19	26.06.19
35	2019001	20193002		podnájemné 1-6/2019	8 904,00	8 904,00	31.01.19	19.02.19
36	2019002	2019307		nákup kolků (návrh změny do OR)	2 000,00	2 000,00	05.01.19	19.02.19
37	2019003	2019011		zpracování účetnictví 1-6/2019	27 000,00	32 670,00	25.03.19	24.04.19
38	2019004	2019132		přefaktura - pojištění odpovědnosti managementu 2019, 2020	3 486,57	4 218,75	29.04.19	01.08.19
39	2019005	190516		agenda související s DPP	12 000,00	14 520,00	30.06.19	19.07.19

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
40	2019006	20193090		podnájemné 7-12/2019	8 904,00	8 904,00	31.07.19	22.08.19
41	2019007	2019242		přefakturační zpracování účetní uzávěrky	5 000,00	6 050,00	31.07.19	22.08.19
42	2019008	2019267		zpracování účetnictví 7-12/2019	27 000,00	32 670,00	31.07.19	19.08.19
43	2020001	2020005		zpracování účetnictví 1-6/2020	27 000,00	32 670,00	31.01.20	13.02.20
44	2020002	20203019		podnájemné 1-6/2020	8 904,00	8 904,00	31.03.20	16.04.20
45	2020003	2020136		přefa. - přiznání DPPO	18 150,00	18 150,00	30.04.20	21.05.20
46	2020004	20203056		podnájemné 7-12/2020	8 904,00	8 904,00	31.07.20	07.08.20
47	2020005	2020223		zpracování účetnictví 7-12/2020	27 000,00	32 670,00	31.07.20	07.08.20
48	2020006	2020268		přefakturační zpracování účetní uzávěrky	8 000,00	9 680,00	31.07.20	24.08.20
49	2020007	2020310		přefakturační - pojištění odpovědnosti managementu 2020, 2021	5 625,00	5 625,00	31.07.20	24.08.20
50	2020008	2020486		dofakturační - zpracování účetnictví 2020	46 800,00	56 628,00	15.12.20	23.12.20
51	2021001	2021019		zpracování účetnictví 1-6/2021	60 984,00	60 984,00	31.01.21	18.02.21
52	2021002	20213006		podnájemné 1-6/2021	8 904,00	8 904,00	31.01.21	18.02.21
Provoz společnosti celkem					867 083,92			
			z toho:	uznatelné náklady	0,00			
				neuznatelné náklady	867 083,92			

4.9 Ostatní náklady

Do ostatních nákladů byly zařazeny zbývající faktury a platební doklady za práce a dodávky, které neodpovídají v předchozích kapitolách uvedeným položkám. jedná se např. o platby daní z nemovitosti, správní poplatky, kopírovací služby apod.

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

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	30 605,70 Kč
neuznatelné náklady	3 425 564,94 Kč

Tabulka č.3 Ostatní náklady

Poř. č.	Č. faktury interní	Var. symbol	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum vystavení	Datum úhrady
					Kč	Kč		
1	2018001	2018053		ostatní (část celkové fakturace 4 770 000 Kč)	2 789 044,55	3 374 743,90	28.02.18	25.03.18
2	2018054	2018145		přefakturace - kopie	115,70	140,00	31.12.18	24.04.19
3	2019004	2019308		nákup kolků - zápis změny do OR	2 000,00	2 000,00	05.01.19	20.02.19
4	2019007	2019075		přefa - dálkový přístup	100,00	100,00	28.02.19	27.03.19
5	2019021	2019167		přefakturace - konferenční balíček	17 760,39	20 237,00	30.04.19	31.05.19
6	20195001	25126172		daň z nemovitosti 2019	42,00	42,00	31.05.19	29.05.19
7	20195002	920848119		zápis o skutečném majiteli	1 000,00	1 000,00	28.06.19	10.07.19
8	20195003	25126172		příspěvek -dar - sbírka na zvony	50 000,00	50 000,00	28.11.19	02.12.19
9	201001	4685293530		správní poplatek (výjimka z OTP)	5 000,00	5 000,00	29.01.20	31.01.20
10	201002	4685896819		správní poplatek (retenční nádrže)	3 000,00	3 000,00	02.03.20	04.03.20
11	201003	4681463979		správní poplatek (jáma pro archeol. průzkum)	30 000,00	30 000,00	14.05.20	14.05.20
12	201004	25126172		daň z nemovitosti 2020	84,00	84,00	25.05.20	27.05.20
13	201005	4684921409		správní poplatek (stav. úpravy komunikací a chodníků)	5 000,00	5 000,00	09.07.20	13.07.20
14	2020035	120200588		vyhotovení ověřené kopie	800,00	968,00	26.08.20	09.09.20
15	2020063	2020462		přefa. dálkový přístup	390,00	390,00	23.11.20	08.12.20
16	21002	25126172		daň z nemovitosti 2021	84,00	84,00	03.05.21	21.05.21
17	2021001	2021004		přefa. dálkový přístup KN	200,00	200,00	06.01.21	19.01.21
18	21001	333211408		nájemné pozemků pro archeol. průzkum)15.3.-15. 9. 2021)	560 550,00	560 550,00	09.03.21	23.03.21
Ostatní náklady celkem					3 465 170,64			
			z toho:	uznatelné náklady	39 605,70			
				neuznatelné náklady	3 425 564,94			

4.10 Pokladní doklady a bankovní poplatky

Jedná se zejména o náklady za poštovné, správní poplatky, poplatky za vedení účtu apod. K této kategorii nákladů nebyly poskytnuty podklady v elektronické či listinné podobě. Jejich uznatelnost či neuznatelnost byla vyhodnocena vzhledem k jejich charakteru, uvedenému v popisech plnění. Bankovní poplatky byly vyhodnoceny jako neuznatelné, vzhledem k tomu, že souvisí spíše s provozem společnosti než s projektovou či inženýrskou činností.

Celkem Investor předložil faktury a smlouvy v celkové hodnotě 62 239,99 Kč.

Z celkové výše nákladů bylo vyhodnoceno jako:

uznatelné náklady	11 555,67 Kč
neuznatelné náklady	50 684,33 Kč

Poř. č.	Č. dokladu	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum úhrady
				Kč	Kč	
Pokladní doklady						
1	2018001 DBD		poštovné	52,00	52,00	22.03.2018
2	2018002 DBD		poštovné	44,00	44,00	09.04.2018
3	2018004 DBD		změna místa dodání (dosílka)	600,00	600,00	19.06.2018
4	2018005 DBD		poštovné	44,00	44,00	19.06.2018
5	2018006 DBD		visací zámek	358,00	358,00	19.06.2018
6	2018007 DBD		poplatek za zápis do OR	1 000,00	1 000,00	29.06.2018
7	2018002		změna místa dodání (dosílka)	409,81	495,87	19.06.2018
8	2018002		DPH / VAT / MWSt	86,06	104,13	19.06.2018
9	2018003		poštovné	44,00	44,00	19.06.2018
10	2018004		poštovné	67,00	67,00	19.06.2018
11	2018005		poplatek za zápis do OR	1 000,00	1 000,00	29.06.2018
12	2018006		konverze	81,95	99,17	31.07.2018
13	2018006	Průmyslová, s.p.	DPH / VAT / MWSt	17,21	20,83	31.07.2018
14	2018007		poštovné	44,00	44,00	23.10.2018
15	2018007		poštovné	44,00	44,00	23.10.2018
16	2018007		poštovné	44,00	44,00	23.10.2018
17	2018007		poštovné	44,00	44,00	23.10.2018
18	2018007		poštovné	44,00	44,00	23.10.2018

Poř. č.	Č. dokladu	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum úhrady
				Kč	Kč	
19	2018008		jednostranná kopie A3 3x	18,00	18,00	05.11.2018
20	2018008		jednostranná kopie A0	70,00	70,00	05.11.2018
21	2018009		ověřování podpisu	30,00	30,00	29.11.2018
22	2018010		vyjádření k existenci sítí	223,14	270,00	30.11.2018
23	2018010		dobírka	49,59	60,00	30.11.2018
24	2018010		DPH / VAT / MWSt	57,85	70,00	30.11.2018
25	2018011		vyjádření k existenci sítí	184,40	223,13	30.11.2018
26	2018011		DPH / VAT / MWSt	38,74	46,87	30.11.2018
27	2019001		Vyjádření k existenci sítí	112,69	136,36	08.01.2019
28	2019002		poštovné	52,00	52,00	24.01.2019
29	2019003		poštovné	52,00	52,00	16.05.2019
30	2019003		poštovné	52,00	52,00	16.05.2019
31	2019003		poštovné	52,00	52,00	16.05.2019
32	2019003		poštovné	52,00	52,00	16.05.2019
33	2019003		poštovné	66,00	66,00	16.05.2019
34	2019003		poštovné	60,00	60,00	16.05.2019
35	2019003		poštovné	60,00	60,00	16.05.2019
36	2019003		poštovné	60,00	60,00	16.05.2019
37	2019003		poštovné	60,00	60,00	16.05.2019
38	2019003		poštovné	60,00	60,00	16.05.2019
39	2019003		poštovné	60,00	60,00	16.05.2019
40	2019003		poštovné	60,00	60,00	16.05.2019

Poř. č.	Č. dokladu	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum úhrady
				Kč	Kč	
41	2019003		poštovné	54,00	54,00	16.05.2019
42	2019003		poštovné	54,00	54,00	16.05.2019
43	2019004		vyjádření k existenci sítě	95,62	115,70	30.05.2019
44	2019005		Platba PF 2019024 (VS 32677) - vyjádření k existenci sítě	380,00	380,00	31.05.2019
45	2019006		poštovné	54,00	54,00	31.05.2019
46	2019007		poštovné	60,00	60,00	07.06.2019
47	2019008		poštovné	60,00	60,00	24.06.2019
48	2019009		poštovné	69,00	69,00	30.06.2019
49	2019009		poštovné	60,00	60,00	30.06.2019
50	2019010		poštovné	54,00	54,00	23.07.2019
51	2019012		poštovné	52,00	52,00	30.09.2019
52	2019012		poštovné	66,00	66,00	30.09.2019
53	2019013		kancelářské potřeby	64,88	78,51	23.10.2019
54	2019013		DPH / VAT / MWSt	13,63	16,49	23.10.2019
55	2019014		vyjádření k existenci sítě	95,62	115,70	29.10.2019
56	2019014		DPH / VAT / MWSt	20,08	24,30	29.10.2019
57	2019015		poštovné	52,00	52,00	31.10.2019
58	2019015		poštovné	52,00	52,00	31.10.2019
59	2019015		poštovné	60,00	60,00	31.10.2019
60	2019015		poštovné	52,00	52,00	31.10.2019
61	2019015		poštovné	52,00	52,00	31.10.2019
62	2019015		poštovné	52,00	52,00	31.10.2019

Poř. č.	Č. dokladu	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum úhrady
				Kč	Kč	
63	2019015		poštovné	52,00	52,00	31.10.2019
64	2019015		poštovné	60,00	60,00	31.10.2019
65	2019015		poštovné	54,00	54,00	31.10.2019
66	2019015		poštovné	52,00	52,00	31.10.2019
67	2019015		poštovné	54,00	54,00	31.10.2019
68	2019015		poštovné	60,00	60,00	31.10.2019
69	2019015		poštovné	54,00	54,00	31.10.2019
70	2019015		poštovné	60,00	60,00	31.10.2019
71	2019016		Platba PF 2019067 (VS 32677) - vyjádření k existenci sítí	380,00	380,00	31.10.2019
72	2019017		poštovné	66,00	66,00	29.11.2019
73	2019019		přeprava architektonického modelu	4 371,29	5 289,26	20.12.2019
74	2019019		DPH / VAT / MWSt	917,97	1 110,74	20.12.2019
75	1		poštovné	23,00	23,00	31.05.2019
76	20205001		návrh na zápis změny zapsaných údajů do OR	2 000,00	2 000,00	25.02.2020
77	20205002		poštovné	138,38	154,00	28.02.2020
78	20205003		poštovné	129,38	145,00	14.05.2020
79	20205005		dárek obchodnímu partnerovi	5 000,00	5 000,00	19.06.2020
80	20205006		skenování	87,60	106,00	19.06.2020
81	20205007		konverze	210,00	210,00	25.06.2020
82	20205008		kopírování	259,83	264,00	21.08.2020
83	20205009		dárek obchodnímu partnerovi	3 000,00	3 000,00	21.08.2020
84	20205010		konverze listin	240,00	240,00	21.08.2020
85	20205011		poštovné	55,00	55,00	30.09.2020

Poř. č.	Č. dokladu	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum úhrady
				Kč	Kč	
86	20205012		konverze	272,73	330,00	30.09.2020
87	20205013		potvrzení o akci mimo ochranného pásma metra	115,70	140,00	01.10.2020
88	20205014		poštovné	110,00	110,00	03.11.2020
89	20205016		dárek obchodnímu partnerovi	5 000,00	5 000,00	08.12.2020
90	20205017		poštovné	55,00	55,00	31.12.2020
91	212001		návrh na zápis změny zapsaných údajů do OR	2 000,00	2 000,00	13.01.2021
92	212002		návrh na vklad do katastru nemovitostí	2 000,00	2 000,00	13.01.2021
93	212003		poštovné	55,00	55,00	01.03.2021
94	212004		poštovné	55,00	55,00	01.04.2021
95	212005		poštovné	62,00	62,00	30.04.2021
96	212001 DBD		návrh na zápis změny zapsaných údajů do OR	2 000,00	2 000,00	11.01.2021
Bankovní poplatky						
97	-		bankovní poplatek	150		31.01.2018
98	-		bankovní poplatek	150		31.01.2018
99	-		úhrada členského příspěvku	5 000		16.02.2018
100	-		bankovní poplatek	18,75		28.02.2018
101	-		bankovní poplatek za vedení účtu	150		28.02.2018
102	-		bankovní poplatek online banking	150		28.02.2018
103	-		bankovní poplatek za vedení účtu	150		29.03.2018
104	-		bankovní poplatek online banking	150		29.03.2018
105	-		bankovní poplatek za vedení účtu	150		30.04.2018
106	-		bankovní poplatek online banking	150		30.04.2018

Poř. č.	Č. dokladu	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum úhrady
				Kč	Kč	
107	-		bankovní poplatek	1,25		31.05.2018
108	-		bankovní poplatek za vedení účtu	150		31.05.2018
109	-		bankovní poplatek online banking	150		31.05.2018
110	-		bankovní poplatek	50		18.06.2018
111	-		poplatek za výběr hotovosti	10		19.06.2018
112	-		úhrad nájemného	11 600		28.11.2018
113	-		bankovní poplatek	10		02.08.2019
114	-		bankovní poplatek	10		20.12.2019
115	-		bankovní poplatek	10		19.06.2020
116	-		bankovní poplatek	10		08.12.2020
117	-		bankovní poplatky	169		31.01.2018
118	-		bankovní poplatky	169		28.02.2018
119	-		poplatek za výběr hotovosti	10		19.06.2018
120	-		bankovní poplatek	10		19.06.2020
121	-		bankovní poplatek	205		15.01.2018
122	-		poplatek vedení účtu	610		31.01.2018
123	-		bankovní poplatek	31		26.02.2018
124	-		bankovní poplatek	1 549		26.02.2018
125	-		bankovní poplatek	403		26.02.2018
126	-		bankovní poplatek	402		28.02.2018
127	-		bankovní poplatek	608		28.02.2018

Poř. č.	Č. dokladu	Dodavatel	Předmět fakturace	Částka bez DPH	Částka s DPH	Datum úhrady
				Kč	Kč	
128	-		poplatek změna podpisových vzorů	928		28.02.2018
129	-		bankovní poplatek - užívání produktu	401		29.03.2018
130	-		bankovní poplatek - vedení účtu	607		29.03.2018
131	-		bankovní poplatek - vedení účtu	609		09.04.2018
132	-		bankovní poplatek	1 032		09.04.2018
133	-		bankovní poplatky	50		10.04.2018
134	-		bankovní poplatek	50		23.03.2021
Celkem pokladní doklady a bankovní poplatky				62 239,99		
		z toho:	uznatelné náklady	11 555,67		
			neuznatelné náklady	50 684,33		

5. SHRnutí

Obsahem tohoto dokumentu je provedení kontroly dokladů, týkajících se nákladů vynaložených v souvislosti s přípravou realizace novostavby bytového domu U Milosrdných s cílem určení výše nákladů, které se týkají možného zhodnocení pozemků formou investic, vynaložených v souvislosti se získáním stavebního povolení.

Zpracovatelem předkládané práce je B.I.R.T. GROUP, a.s. na základě objednávky č. CES OBJ/HOM/35/05/012255/2021, vydané dne 4. 8. 2021 Hlavním městem Praha, Magistrátem Hlavního města Prahy, odborem hospodaření s majetkem, oddělením využití a správy pozemků.

Jako Investor byly uvažovány společnosti, které jsou nositeli projektu - Praga Progetti e Investimenti spol. s r.o. a DB Development s.r.o.

Pozemky pro výstavbu

Celková výměra pozemků dotčených vlastní stavbou činí 1 447 m², z toho ve vlastnictví Hl. m. Prahy je 1 238 m² a ve vlastnictví Praga Progetti e Investimenti je 209 m².

Pro umístění vlastní stavby byl na základě jejího půdorysného uspořádání vyhotoven geometrický plán, který odděluje pozemky ve vlastnictví Hl. m. Prahy a jejichž oddělené části budou předmětem kupní smlouvy na pozemky pro bytový dům, jejíž podmínky jsou aktuálně vyjednávány. **Celková výměra takto oddělených pozemků pro stavbu činí 1 169 m², z toho ve vlastnictví Hl. m. Prahy je 960 m² a ve vlastnictví Investora 209 m².**

Předané doklady a faktury

Investor předal platební doklady v celkové hodnotě 34 675 919,17 , z toho na společnost Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. připadá 30 919 479,65 Kč a na DB Development s.r.o. 3 694 200,43 Kč. Uvedené částky nezahrnují DPH. Celkem bylo předáno 299 faktur, z toho 267 jich bylo vydáno na odběratele Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. a 32 na odběratele DB Development s.r.o.). Faktury byly předány v elektronické podobě.

Rozdělení nákladů

Jednotlivé platební doklady byly zkontrolovány se zaměřením na jejich vazbu na samotný projekt a na jejich uznatelnost vzhledem k charakteru nákladů, tj. v souvislosti s procesem vedoucím k vydání stavebního povolení.

Celková výše **uznatelných nákladů činí 20 591 992,71 Kč.**

Náklady, které byly vyhodnoceny jako neuznatelné, se primárně týkaly nákladů souvisejících již přímo s vlastní výstavbou bytového domu (přeložky sítí, zařízení staveniště, zábory apod.), provozními náklady společností Investora (účetnictví, korporátní právní poradenství) a v souvislosti s akvizicí Projektu, včetně převodu společnosti Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. **Výše neuznatelných nákladů činí 14 083 926,46 Kč.**

Tabulka č.4 Shrnutí – rozdělení nákladů

Druh nákladů	Náklady v Kč		
	Uznatelné	Neuznatelné	Celkem
Projektové a přípravné práce	8 540 903,43	40 209,89	8 581 113,32
Inženýrská činnost	2 707 029,00	0,00	2 707 029,00
Management Projektu	7 953 380,10	3 253 421,00	11 206 801,10
Právní služby	1 339 518,80	73 561,13	1 413 079,94
Stavební náklady	0,00	4 621 884,10	4 621 884,10
Marketing, propagace	0,00	1 751 517,16	1 751 517,16
Provoz společnosti	0,00	867 083,92	867 083,92
Ostatní náklady	39 605,70	3 425 564,94	3 465 170,64
Pokladna a bank. poplatky	11 555,67	50 684,33	62 239,99
Celkem	20 591 992,71	14 083 926,46	34 675 919,17

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 (pro vlastní stavbu, oddělených geometrickým plánem) ve vlastnictví Hl. m. Prahy a činí celkem **16 910 447,39 Kč.**

Tabulka č.5 Shrnutí – výše investic do pozemků ve vlastnictví Hl. m. Prahy

Ř.	Položka	Jednotka	Počet jednotek
1	Celková výměra pozemků pro realizaci projektu	m ²	1 169
2	Celkové uznatelné náklady	Kč	20 591 992,71
3	Podíl uznatelných nákladů na 1m ² celkové výměry pozemků (ř.2/ř.1, zaokrouhleno)	Kč/m ²	17 615,05
4	Výměra pozemků ve vlastnictví HMP dle geom. plánu č. 822-157/2019	m ²	960
5	Výměra pozemků ve vlastnictví Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. (ř.3xř.4)	m ²	209
6	Podíl uznatelných nákladů na pozemky ve vlastnictví HMP (ř.3xř.4), bez započtení zálohy na kupní cenu pozemků (zaokrouhleno)	Kč	16 910 447,39
7	Podíl uznatelných nákladů na pozemky ve vlastnictví Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. (ř.3xř.5. zaokrouhleno)	Kč	3 681 545,32

6. PŘÍLOHY

Přílohy dokumentu jsou vydávány v elektronické podobě na přiloženém nosiči.

Příloha č. 1 Faktury a platební výměry

Příloha č. 2 Vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení

Příloha č. 3 Smlouvy

Příloha č. 4 Souhrnný přehled faktur a účetních dokladů dle druhu nákladů (vypracovaný zpracovatelem)