



PODMÍNKY PŘEDKVALIFIKACE

veřejné soutěže o nejlepší nabídku s názvem

**„Převod majetkové účasti ve společnosti
Areál Dračky, s.r.o.“**

dle § 1772 a n. zákona č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník, ve znění pozdějších předpisů („soutěž“)

1. Identifikační údaje vyhlášovatele

Zadavatel: SNEO, a.s.
Sídlo: Praha 6, Nad alejí 1876/2, 162 00 Praha 6
IČO: 27114112
DIČ: CZ27114112
Zastoupen: Tomášem Jilkem, předsedou představenstva a Ing. Petrem Macháčkem, místopředsedou představenstva

2. Identifikační a kontaktní údaje zástupce vyhlášovatele

Zástupce zadavatele: HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář
Sídlo: Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00
IČO: 26454807
DIČ: CZ26454807
Zastoupen: Mgr. Adélou Havlovou, LL.M., jednatelkou a advokátkou
Kontaktní osoba: JUDr. Csaba Csorba, advokát
E-mail: csaba.csorba@havelpartners.cz
Mobil: +420 731 539 270

3. Předmět soutěže

Vyhlašovatel má v úmyslu vybrat investora, se kterým uzavře smlouvu o převodu majetkové účasti ve společnosti Areál Dračky, s.r.o., IČO: 06715460, se sídlem Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6, a to konkrétně 90 % podílu včetně závazné opce na zbývajících 10 % podílu.

Na předmětnou společnost v současné době přechází rozdělením majetku vyhlášovatele odštěpením areál Na Dračkách, a to dle dílčího výstupu z přípravné fáze „Projekt Dračky – podej formou share deal“ (dle příloh usnesení rady Městské části Praha 6 v působnosti jediného akcionáře vyhlášovatele ze dne 10. 11. 2017 č. 2894/17 a usnesení zastupitelstva Městské části Praha 6 ze dne 12. 12. 2017 č. 543/17). Tento dílčí výstup tvoří přílohu č. 8 tohoto dokumentu.

4. Předmět tohoto dokumentu

Předmětem tohoto dokumentu je úprava podmínek předkvalifikační části soutěže. V předkvalifikační části soutěže investoři

- a) podepíší NDA (viz čl. 5 níže),
- b) složí jistotu a podepíší smlouvu o této jistotě (viz čl. 6 níže),
- c) podepíší prohlášení k data roomu a poskytnou seznam zástupců investora (viz čl. 7 níže)
- d) prokáží splnění vyhlášovatelem stanovených kvalifikačních předpokladů (viz čl. 8 níže),
- e) **získají přístup do data roomu k předmětu soutěže** (viz čl. 9 a 10 níže).

Pozn. výše uvedené závazně neurčuje pořadí kroků dle a) až d).

Předmětem tohoto dokumentu není podrobná úprava podmínek 1. a 2. kola soutěže, které budou navazovat na tuto předkvalifikační část.

Podrobná úprava podmínek 1. a 2. kola soutěže bude v souladu se zadávacími podmínkami, které rada Městské části Prahy 6 v působnosti jediného akcionáře vyhlášovatele schválila usnesením ze dne 12. 2. 2018 č. 3169/18 a zastupitelstvo Městské části Praha 6 svým usnesením ze dne 23. 2. 2018 č. 574/18 vzalo na vědomí. Tyto zadávací podmínky tvoří přílohu č. 7 tohoto dokumentu.

Vyhlašovatel upozorňuje, že nabídky do 1. a 2. kola bude přijímat pouze od investorů, kteří prokáží splnění všech stanovených (včetně kvalifikačních) podmínek.

5. Smlouva o zachování důvěrnosti informací

Přílohou č. 3 tohoto dokumentu je závazný vzor smlouvy o zachování důvěrnosti informací („NDA“). Každý investor je povinen:

- doplnit do závazného vzoru NDA údaje vyznačené vyhlašovatelem jako „[●]“ (k jiným úpravám investor není oprávněn),
- opatřit NDA podpisem osoby oprávněné investora zastupovat,
- předložit zástupci vyhlašovatele originální vyhotovení podepsaného návrhu NDA k zajištění kontrasignace vyhlašovatelem.

Vyhlašovatel doporučuje předložit originální vyhotovení podepsaného návrhu NDA před podáním samotné žádosti o přístup do data roomu. Alternativně lze originální vyhotovení podepsaného návrhu NDA předložit též současně se žádostí.

6. Jistota

Investor je povinen složit peněžní jistotu ve výši **10.000.000 Kč** (slovy: deset milionů korun českých), a to bezhotovostním převodem na vázaný účet vedený pro vyhlašovatele, č. ú.: **115-7100950267/0100**, variabilní symbol: **405**, specifický symbol **[bude doplněno IČO investora]**, u společnosti Komerční banka, a.s.

Závazný vzor smlouvy o poskytnutí jistoty a podmínkách vypořádání jistoty za přístup do data roomu a účasti ve veřejné soutěži („smlouva o jistotě“) tvoří přílohu č. 4 tohoto dokumentu.

Investor je povinen:

- doplnit do závazného vzoru smlouvy o jistotě údaje vyznačené vyhlašovatelem jako „[●]“ (k jiným úpravám investor není oprávněn),
- opatřit smlouvu o jistotě podpisem osoby oprávněné investora zastupovat,
- předložit zástupci vyhlašovatele originální vyhotovení podepsaného návrhu smlouvy o jistotě k zajištění kontrasignace vyhlašovatelem.

Vyhlašovatel doporučuje předložit originální vyhotovení podepsaného návrhu smlouvy o jistotě před podáním žádosti o přístup do data roomu. Alternativně lze originální vyhotovení podepsaného návrhu smlouvy o jistotě předložit též současně se žádostí.

7. Prohlášení k data roomu a seznam zástupců investora

Přílohou č. 5 tohoto dokumentu jsou Pravidla data roomu a jeho další přílohy. Každý investor je povinen:

- doplnit do přílohy č. 1 (prohlášení investora) a přílohy č. 2 (seznam zástupců investora) Pravidel data roomu údaje vyznačené vyhlašovatelem jako „[●]“ (k jiným úpravám investor není oprávněn),
- opatřit přílohu č. 1 (prohlášení investora) podpisem osoby oprávněné investora zastupovat (příloha č. 2 se nepodepisuje),
- předložit zástupci vyhlašovatele originální vyhotovení podepsané přílohy č. 1 (prohlášení investora) a vyplněnou přílohu č. 2 (seznam zástupců investora) Pravidel data roomu.

Vyhlašovatel doporučuje předložit tyto dokumenty před podáním samotné žádosti o přístup do data roomu. Alternativně lze tyto dokumenty předložit též současně se žádostí.

8. Podmínky kvalifikace

8.1 Obecná pravidla prokazování kvalifikace

Investor prokáže kvalifikaci v souladu s níže uvedenými pokyny vyhlašovatele. **Prokázání kvalifikace je podmínkou zpřístupnění data roomu investorovi.**

Investor může předložit doklady o kvalifikaci v prostých kopiích. Vyhlašovatel upozorňuje, že pokud investor v soutěži podá nejvýhodnější nabídku, vyhlašovatel má právo před uzavřením smlouvy vyžádat si originály nebo úředně ověřené kopie investorem předložených kvalifikačních dokladů.

Investor může některé doklady dle pokynů níže nahradit čestným prohlášením. V takovém případě však doloží doklad (v prosté kopii), který čestným prohlášením nahrazoval, současně s nabídkou do 1. kola.

Doklady prokazující splnění kvalifikace nemohou být ke dni jejich předložení zástupci vyhlašovatele být starší 6 měsíců.

8.2 Základní způsobilost

Základní způsobilost splňuje investor,

- a) jehož každý statutární orgán (např. v případě s.r.o. každý jednatel),
- b) každý člen jeho statutárního orgánu (např. v případě a.s. každý člen představenstva),
- c) každý další zástupce, který má za investora jednat v soutěži (na základě plné moci),

nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, tj. je bezúhonný. **Uvedené investor prokáže výpisem z rejstříku trestů ve vztahu k těmto osobám.**

Pokud má investor sídlo v České republice, předkládá všechny výpisy z rejstříku trestů České republiky (bez ohledu na státní příslušnost jednatelů, členů představenstva apod.).

Pokud má investor sídlo v jiném státě než Česká republika, předkládá výpisy z rejstříku trestů země svého sídla (opět bez ohledu na státní příslušnost jednatelů, členů představenstva apod., pokud např. investor má sídlo ve Slovenské republice, předloží výpisy z rejstříku trestů SR ve vztahu ke všem uvedeným osobám).

Investor může výpisy z rejstříku trestů v této předkvalifikační části soutěže nahradit čestným prohlášením. V takovém případě výpisy z rejstříku trestů předloží současně s nabídkou do 1. kola.

8.3 Majetková struktura

Vyhlašovatel v zájmu transparentnosti požaduje, aby každý investor identifikoval svoji majetkovou strukturu a svého skutečného majitele ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

Investor tento požadavek splní předložením výpisu z Evidence skutečných majitelů.

Pokud investor není zapsán v Evidenci skutečných majitelů, svého skutečného majitele identifikuje výpisem z obdobné evidence, a pokud není zapsán ani v obdobné evidenci, čestným prohlášením podepsaným osobou oprávněnou investora zastupovat. Vzorové čestné prohlášení a informace o jeho přílohách tvoří přílohu č. 2b tohoto dokumentu.

8.4 Technická kvalifikace

Vyhlašovatel požaduje prokázání zkušenosti alternativně buď dle níže uvedeného bodu A) nebo dle níže uvedeného bodu B).

Alternativa A)

Zkušenost s developmentem **min. 3** projektů bytových domů na území členských států EU se **souhrnnou** bytovou podlahovou plochou celkem min. 10.000 m².

Pro tyto účely se započítávají projekty splňující tato kritéria: každý projekt

- a) byl min. v rozsahu 1.000 m² bytové podlahové plochy a zároveň
- b) byl kolaudován v posledních 5 kalendářních letech (2013-2017).

Vyhlašovatel zároveň požaduje, aby součástí min. 1 takového projektu byly též podzemní garáže a alespoň 1 takový projekt byl v rozsahu min. 3.000 m² bytové podlahové plochy.

Alternativa B)

Zkušenost s developmentem **min. 1** projektu bytových domů na území členských států EU se souhrnnou bytovou podlahovou plochou **celkem min. 5.000 m²**.

Pro tyto účely se započítává projekt kolaudovaný v posledních 5 kalendářních letech (2013-2017), jehož součástí byly též podzemní garáže.

Pozn. Jako „projekt“ lze uznat též samostatnou etapu komplexního projektu.

9 PODÁNÍ ŽÁDOSTI O PŘÍSTUP DO DATA ROOMU

Investor podá žádost o přístup do data roomu v následující struktuře:

- a) **krycí list** – dle vzoru v příloze č. 1 tohoto dokumentu - investor vyplní údaje vyznačené vyhlašovatelem jako „[●]“ a opatří krycí list podpisem osoby oprávněné investora zastupovat,
- b) **doklady o kvalifikaci** s využitím struktury a vzorů uvedených v příloze č. 2 tohoto dokumentu.

Žádost má být svázána do jednoho svazku tak, aby bylo zamezeno možné manipulaci s obsahem svazku.

Žádost má být zpracována v českém jazyce. Pokud bude žádost nebo její část v jiném jazyce (vyjma slovenského jazyka), investor přiloží překlad do českého jazyka. Vyhlašovatel si vyhrazuje právo požádat v případě pochybností o doplnění úředně ověřeného překladu.

Každá podpisová část žádosti má být podepsána osobami oprávněnými investora zastupovat. Pokud podepisuje osoba, jejíž oprávnění nevyplývá z obchodního rejstříku, přiloží se plná moc.

Žádost se podává v jednom originálním vyhotovení.

Pokud investor nepředložil NDA a/nebo smlouvu o jistotě a/nebo prohlášení investora a seznam zástupců investora dle čl. 7 výše již před podáním žádosti, zařadí je do žádosti. NDA a smlouva o jistotě však s ohledem na kontrasignaci vyhlašovatele nebudou součástí pevně sešitého svazku.

Žádost se podává na adresu a k rukám kontaktní osoby zástupce vyhlašovatele:

Zástupce zadavatele: HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář
Sídlo: Praha 1, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00
IČO: 26454807
DIČ: CZ26454807
Zastoupen: Mgr. Adélou Havlovou, LL.M., jednatelkou a advokátkou
Kontaktní osoba: JUDr. Csaba Csorba, advokát
E-mail: csaba.csorba@havelpartners.cz
Mobil: +420 731 539 270

Žádost se podává **nejpozději do 16. 4. 2018 12:00.**

Vyhlašovatel upozorňuje, že k obsahu data roomu organizuje 2 kola dotazů (předpoklad k 8. 4., 15. 4.), **je proto v zájmu investorů, aby žádosti podali co nejdříve.** Vyhlašovatel náhradní kola dotazů organizovat nebude.

10 ROZHODNUTÍ O ŽÁDOSTI INVESTORA

Pokud žádost investora **bude odpovídat** tomuto dokumentu, zástupce vyhlášovatele investorovi nejpozději do 4 pracovních dnů od doručení žádosti poskytne (protokolárně) přístupové údaje k data roomu, a to v sídle zástupce vyhlášovatele.

Pokud žádost investora **bude obsahovat nedostatky nebo nejasnosti**, které neumožňují posouzení splnění podmínek dle tohoto dokumentu, zástupce vyhlášovatele mu do 3 pracovních dnů odešle výzvu k doplnění nebo objasnění. K tomu může poskytnout přiměřenou lhůtu, která může být prodloužována.

Pokud investor doplnění nebo objasnění žádosti **nedoručí** ve lhůtě, zástupce vyhlášovatele investorovi do 4 pracovních dnů ode dne marného uplynutí lhůty zašle rozhodnutí vyhlášovatele o odmítnutí žádosti.

Vyhlašovatel předpokládá pouze jedno kolo doplnění a objasnění žádosti.

11 DATA ROOM A DOTAZY INVESTORŮ

Vyhlašovatel výslovně upozorňuje, že data room bude průběžně doplňován, přičemž dosažení úplného stavu se předpokládá k 5. 4. 2018.

Vyhlašovatel v zájmu maximální transparentnosti umožní vznesení doplňujících dotazů k obsahu data roomu.

Doplňující dotazy budou investoři zasílat elektronicky na adresu Data Room Manažera dle Pravidel pro data room (příloha č. 5 tohoto dokumentu). Pokud dotazy budou zaslány jiným způsobem, vyhlášovatel nemůže garantovat poskytnutí odpovědi.

Předpokládaný harmonogram dotazů (nebude-li určeno jinak):

do 8. 4. 2018 20:00	1. kolo dotazů investorů
do 13. 4. 2018 (12:00)	odpovědi na dotazy
do 15. 4. 2018 20:00	2. kolo dotazů investorů
do 20. 4. 2018 (20:00)	odpovědi na dotazy

12 RÁMCOVÝ POPIS DALŠÍHO PRŮBĚHU OBCHODNÍ VEŘEJNÉ SOUTĚŽE

20. 4. 2018	předpokládaný termín oznámení 1. kola pro podávání nabídek
20. 4. 2018	předpokládaný termín zpřístupnění podrobných podmínek soutěže pro 1. a 2. kolo
4. 5. 2018	předpokládaná lhůta pro podání nabídek do 1. kola
30. 6. 2018	předpokládaný termín oznámení výběru investora

13 DALŠÍ INFORMACE A VÝHRADY ZADAVATELE, DOTAZY K ZPŮSOBU PODÁVÁNÍ ŽÁDOSTÍ

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo zrušit soutěž, a to kdykoli až do oznámení výběru investora.

Vyhlašovatel nebude investorům hradit jakékoli náklady spjaté s jejich účastí v soutěži, a to ani v případě jejího zrušení.

Vyhlašovatel doporučuje všem investorům zpracování žádosti o přístup do data roomu s využitím vzorů obsažených v přílohách tohoto dokumentu.

Investoři v případě nejasností týkajících se obsahu a způsobu podávání žádostí mohou vznášet doplňující dotazy, a to elektronicky na adresu csaba.csorba@havelpartners.cz.

Odpověď na dotazy bude zaslána tazateli – investorovi a současně též všem dalším tazatelům – investorům do 2 pracovních dnů elektronicky e-mailem.

14 INFORMACE O PŘEDBĚŽNÝCH TRŽNÍCH KONZULTACÍCH

V souvislosti s předběžnou přípravou soutěže oslovil vyhlášovatel potenciální zájemce k účasti v předběžné tržní konzultaci („konzultace“), a to zájemce, kteří byli předem identifikováni v analýze společnosti Deloitte Advisory s.r.o. Konkrétně se jednalo o následující společnosti:

- CENTRAL GROUP a.s., se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4 – Nusle („**Central Group**“)
- CRESTYL real estate, s.r.o., se sídlem Voctářova 2449/5, 180 00 Praha 8 – Libeň („**Crestyl**“)
- Penta Investments, s.r.o., se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1 – Nové Město („**Penta**“)
- Skanska Reality a.s., se sídlem Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8 – Karlín („**Skanska**“)
- YIT Stavo s.r.o., se sídlem Evropská 2758/11, 160 00 Praha 6 – Dejvice („**YIT**“)

Vyhlášovatel se rozhodl uspořádat konzultace za účelem potvrzení si zvažovaného nastavení podmínek soutěže, aby co nejlépe odpovídaly potřebám vyhlášovatele a současně, aby reflektovaly současnou tržní situaci a možnosti případných zájemců. Cílem konzultace tak bylo primárně získání výchozích informací potřebných pro správné a objektivní nastavení podmínek soutěže a otestování zájmu potenciálních zájemců (jejich reprezentativního vzorku) o podání nabídky při zvažovaném nastavení podmínek soutěže.

Dotazy, které byly diskutovány s účastníky předběžné tržní konzultace, tvoří přílohu č. 6b tohoto dokumentu, studie, kterou účastníci obdrželi jako podklad, přílohu č. 6a tohoto dokumentu.

15 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1	Vzor krycího listu
Příloha č. 2	Pokyny a vzor dokladů ke kvalifikaci
<i>Příloha č. 2a</i>	<i>Pokyny a vzor k bezúhonnosti</i>
<i>Příloha č. 2b</i>	<i>Pokyny a vzor k majetkové struktuře</i>
<i>Příloha č. 2c</i>	<i>Vzor k technické kvalifikaci</i>
Příloha č. 3	Vzor NDA
Příloha č. 4	Vzor návrhu smlouvy o jistotě
Příloha č. 5	Pravidla data roomu a její přílohy (vč. prohlášení investora a seznamu zástupců investora)
Příloha č. 6	Podklady Konzultací
<i>Příloha č. 6a</i>	<i>Studie Qarta</i>
<i>Příloha č. 6b</i>	<i>Seznam dotazů k předběžné tržní konzultaci SNEO, a.s.</i>
Příloha č. 7	Zadávací podmínky (vymezuující zadávací podmínky též pro 1. a 2. kolo)
Příloha č. 8	Dílčí výstup z přípravné fáze „Projekt Dračky – podej formou share deal“ (záměr rozdělení)

Příloha č. 1
Vzor krycího listu

KRYCÍ LIST ŽÁDOSTI O PŘÍSTUP DO DATA ROOMU		
Soutěž:		
Název	Převod majetkové účasti ve společnosti Areál Dračky, s.r.o.	
Základní identifikační údaje		
Zadavatel:		
Název:	SNEO, a.s.	
Sídlo:	Praha 6, Nad alejí 1876/2, 162 00 Praha 6	
IČO:	27114112	
Investor:		
Obchodní firma:	[●]	
Sídlo:	[●]	
Právní forma:	[●]	
Tel/Fax.:	[●]	
IČO:	[●]	
Telefon:	[●]	
Email:	[●]	
Podpis žádosti osobou oprávněnou zastupovat investora:		
Podpis oprávněné* osoby:		Razítko
Titul, jméno, příjmení	[●]	
Funkce	[●]	

*Pokud oprávnění zástupce nevyplývá ze stavu zápisu v obchodním rejstříku, přiloží se plná moc podepsaná takovým oprávněným zástupcem.

Příloha č. 2a

Pokyny a vzor k bezúhonnosti

Bezúhonnost se prokazuje ve vztahu

- a) ke každému statutárnímu orgánu investora (v případě s.r.o. ve vztahu ke všem, nejen podepisujícím jednatelům),
- b) ke každému členu statutárního orgánu investora (v případě a.s. ve vztahu ke všem, nejen podepisujícím členům představenstva),
- c) každému dalšímu zástupci, který má za investora v soutěži jednat (např. na základě plné moci taková osoba podepíše žádost).

Bezúhonnost se prokazuje předložením výpisů z rejstříku trestů.

Pokud má investor sídlo v České republice, předkládá všechny výpisy z rejstříku trestů České republiky (bez ohledu na státní příslušnost jednatelů, členů představenstva apod.).

Pokud má investor sídlo v jiném státě než Česká republika, předkládá výpisy z rejstříku trestů země svého sídla (opět bez ohledu na státní příslušnost jednatelů, členů představenstva apod., pokud např. investor má sídlo ve Slovenské republice, předloží výpisy z rejstříku trestů SR ve vztahu ke všem uvedeným osobám).

Investor může výpisy z rejstříku trestů v této předkvalifikační části soutěže nahradit čestným prohlášením. V takovém případě výpisy z rejstříku trestů předloží současně s nabídkou do 1. kola.

Vzor čestného prohlášení

Čestné prohlášení o bezúhonnosti		
Soutěž:		
Název	Převod majetkové účasti ve společnosti Areál Dračky, s.r.o.	
Základní identifikační údaje		
Zadavatel:		
Název:	SNEO, a.s.	
Sídlo:	Praha 6, Nad alejí 1876/2, 162 00 Praha 6	
IČO:	27114112	
Investor:		
Obchodní firma:	[●]	
Sídlo:	[●]	
Právní forma:	[●]	
Tel/Fax.:	[●]	
IČO:	[●]	
Telefon:	[●]	
Email:	[●]	
Investor podpisem osoby oprávněné investora zastupovat* čestně prohlašuje, že všechny osoby ve smyslu čl. 8.1 podmínek předkvalifikace jsou bezúhonné:		
Podpis oprávněné* osoby:		Razítko
Titul, jméno, příjmení	[●]	
Funkce	[●]	

*Pokud oprávnění zástupce nevyplývá ze stavu zápisu v obchodním rejstříku, přiloží se plná moc podepsaná takovým oprávněným zástupcem.

Příloha č. 2b
Pokyny a vzor k majetkové struktuře

Investor přiloží výpis z **Evidence skutečných majitelů**.

Pokud investor není zapsán v Evidenci skutečných majitelů, svého skutečného majitele identifikuje výpisem z obdobné evidence.

Pokud investor není zapsán ani v obdobné evidenci, svého skutečného majitele identifikuje vyplněním níže uvedené tabulky a přiložením uvedených dokladů.

Identifikace skutečného majitele		
Soutěž:		
Název	Převod majetkové účasti ve společnosti Areál Dračky, s.r.o.	
Skutečný* majitel investora:		
Jméno, příjmení:**	[●]	
Adresa pobytu:**	[●]	
Datum narození:**	[●]	
Investor:		
Obchodní firma:	[●]	
Sídlo:	[●]	
IČO:	[●]	
Podpis osoby oprávněné zastupovat investora:		
Podpis oprávněné*** osoby:		Razítko
Titul, jméno, příjmení	[●]	
Funkce	[●]	

*Investor přidá potřebný počet řádků.

**Ve vztahu k obchodním korporacím platí, že skutečným majitelem je osoba,

1. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25 % hlasovacích práv této obchodní korporace nebo má podíl na základním kapitálu větší než 25 %,
2. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě ovládá osobu uvedenou v bodě 1,
3. která má být příjemcem alespoň 25 % zisku této obchodní korporace, nebo
4. která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodů 1 až 3.

***Pokud oprávnění zástupce nevyplývá ze stavu zápisu v obchodním rejstříku, přiloží se plná moc podepsaná takovým oprávněným zástupcem.

Investor dále přiloží přehledné znázornění své vlastnické struktury až po fyzické osoby na konci vlastnického řetězce - bez ohledu na to, zda tyto fyzické osoby jsou skutečnými majiteli nebo zda se z důvodu drobení podílů za skutečného majitele považuje statutární orgán investora.

Investor rovněž přiloží doklady dokládající vlastnické vztahy až po konečné fyzické osoby (výpisy z obchodního rejstříku, seznamy akcionářů, rozhodnutí statutárního orgánu o vyplacení podílu na zisku, společenskou smlouvu, zakladatelskou listinu nebo stanovy, resp. obdobné doklady, z nichž bude uvedené vyplývat).

Příklad:

- *investor - A s.r.o. je 100% vlastněna B s.r.o., B s.r.o. je 100% vlastněna C s.r.o., jež je dále vlastněna 4 fyzickými osobami s podílem 25 %*
- *pokud investor – A s.r.o. není zapsána v Evidenci skutečných majitelů ani jiné obdobné evidenci, předloží*

svůj výpis z obchodního rejstříku (z něž vyplývá, že je vlastněna B s.r.o.)

výpis B s.r.o. z obchodního rejstříku (z něž vyplývá, že je vlastněna C s.r.o.)

výpis C s.r.o. z obchodního rejstříku (z něž vyplývá, že je vlastněna uvedenými fyzickými osobami s podíly 25 %)

Příloha č. 2c

Vzor k technické kvalifikaci

Varianta 1:

Development min. 3 projektů bytových domů na území členských států EU se souhrnnou bytovou podlahovou plochou celkem min. 10.000 m², přičemž:

- každý projekt (i) byl v rozsahu min. 1.000 m² bytové podlahové plochy a zároveň (ii) byl kolaudován v posledních 5 kalendářních letech (2013 – 2017)
- součástí minimálně 1 takového projektu byly též podzemní garáže a alespoň 1 takový projekt byl v rozsahu min. 3.000 m² bytové podlahové plochy.

Objednatel	Místo realizace (město, stát)	Název a stručný popis projektu	Podlahová plocha bytových domů	Datum kolaudace (MM/RR)	Podzemní garáže (ano/ne)
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

Pozn. Investor může přidat další řádky.

Varianta 2:

Development min. 1 projektu bytového domu na území členského státu EU se souhrnnou bytovou podlahovou plochou celkem min. 5.000 m². Pro tyto účely se započítává projekt kolaudovaný v posledních 5 kalendářních letech (2013-2017), jehož součástí byly též podzemní garáže.

Objednatel	Místo realizace (město, stát)	Název a stručný popis projektu	Podlahová plocha bytových domů	Datum kolaudace (MM/RR)	Podzemní garáže (ano/ne)
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

Podpis osobou oprávněnou zastupovat investora:

Podpis oprávněné* osoby:		Razítko
Titul, jméno, příjmení	[●]	
Funkce	[●]	

*Pokud oprávnění zástupce nevyplývá ze stavu zápisu v obchodním rejstříku, přiloží se plná moc podepsaná takovým oprávněným zástupcem.

Vyhlašovatel si vyhrazuje právo ověřit si tyto údaje.

Příloha č. 3
Vzor NDA

Na samostatných listech.

Příloha č. 4
Vzor návrhu smlouvy o jistotě

Na samostatných listech.

Příloha č. 5

Pravidla data roomu a její přílohy (vč. prohlášení investora a seznamu zástupců investora)

Na samostatných listech.

Příloha č. 6a

Studie Qarta

Na samostatných listech.

Příloha č. 6b

Seznam dotazů k předběžné tržní konzultaci SNEO, a.s.

1. Vyhlašovatel zvažuje postupné převádění podílů v projektovém SPV, cca 90 % po podpisu smlouvy a cca 10 % po uplynutí garanční doby (dohled nad splněním klíčových / relevantních milníků) s tím, že celá kupní cena by měla být složena na vázaný účet spolu s adekvátní jistotou za dodržení závazků investora ohledně výstavby.
 - **Vnímáte postupné převádění podílů jako faktor ovlivňující: (i) výši kupní (nabídkové) ceny?**
 - **Pokud ano, můžete kvantifikovat případný dopad (odhadem v procentech)?**
2. Vyhlašovatel zvažuje, že pro účast v soutěži bude požadovat zkušenost s projektem obdobného rozsahu, a to zkušenost s developmentem buď i) min. 3 projektů bytových domů na území členských států EU se souhrnnou bytovou podlahovou plochou celkem min. 10.000 m² (složených z projektů každého v rozsahu min. 1.000 m² bytové podlahové plochy zkolaudovaných v r. 2013-2017, z nichž alespoň jeden bude v rozsahu 3.000 m² bytové podlahové plochy), nebo ii) min. 1 projektem bytových domů na území členských států EU se souhrnnou bytovou podlahovou plochou celkem min. 5.000 m² (zkolaudovaným v r. 2013-2017). Vyhlašovatel zároveň zvažuje stanovení požadavku, aby součástí min. 1 projektu byly též podzemní garáže.
 - **Vnímáte zvažované požadavky vyhlašovatele jako přiměřené?**
 - **Můžete odhadnout počet developerů, které tyto požadavky splňují?**
3. Vyhlašovatel zvažuje poskytnutí podrobných údajů o prodávané společnosti a jejím majetku potenciálním zájemcům formou elektronického Data Roomu s 1-2 koly dodatečných dotazů.
 - **Považujete tuto formu za dostatečnou ohledně získání informací k účasti v soutěži a podání nabídky a vyhodnocení rizik souvisejících s transakcí?**
 - **Budete v rámci DD požadovat provedení prohlídky projektových nemovitostí?**
 - **Budete požadovat provedení si TDD/EDD, 1./2. fáze?**
 - **Jakou minimální lhůtu požadujete k provedení DD v nezbytném rozsahu?**
4. Vyhlašovatel zvažuje, že pro přístup do Data Roomu bude požadovat vratnou jistotu do výše 10.000.000 a pro účast v soutěži doplněnou do výše cca 25.000.000,- Kč formou složení peněžních prostředků na vázaný účet.
 - **Považujete tento požadavek za omezující z pohledu finančně stabilního a zkušeného developera?**
5. Vyhlašovatel s ohledem na zájmy svého akcionáře, Městské části Praha 6, zvažuje v rámci hodnocení nabídek potenciálních kupujících hodnotit mimo jiné veřejnou prospěšnost projektu, případně dopad účasti developera na veřejně prospěšné projekty na území Prahy 6.

- **Jakou formou byste byli ochotni se účastnit veřejně prospěšných projektů na území Prahy 6.**
 - **Navrhněte vhodnou formu účasti developera na veřejně prospěšných projektech na území Prahy 6.**
6. Vyhlašovatel zvažuje v rámci hodnocení nabídek potenciálních kupujících hodnotit mimo jiné rychlost výstavby.
- **Považujete toto možné hodnotící kritérium z hlediska Vaší praxe za problematické?**
7. Vyhlašovatel zvažuje v rámci hodnocení nabídek potenciálních kupujících hodnotit mimo jiné kvalitu urbanistiky a architektury projektu.
- **Bude mít dle Vašeho názoru tento požadavek dopad na výši nabízené kupní ceny, případně považujete tato možná hodnotící kritéria z hlediska Vaší praxe za problematická?**
8. Vyhlašovatel zvažuje požadavek na poskytnutí jistoty složením prostředků na vázaný účet za splnění případných závazků investora ohledně výstavby, a to v rozmezí 10-30% kupní ceny.
- **Bude mít tento požadavek dle Vašeho názoru dopad na výši nabízené kupní ceny?**
9. Vyhlašovatel zvažuje zakotvit do smlouvy jako jedno ze sankčních/prevenčních opatření právo prodávajícího odstoupit od smlouvy bez povinnosti kompenzovat investorovi technické zhodnocení pozemků v důsledku výstavby, případně právo na odstranění stavby na náklady investora, v případě podstatného porušení závazků investora ohledně výstavby, a to i v pokročilejší fázi výstavby.
- **Považujete tento požadavek za problematický a případně z jakého důvodu?**
10. Vyhlašovatel zvažuje požadovat financování akvizice projektového SPV investorem, včetně složení jistoty za dodržení závazků ohledně výstavby, z vlastních zdrojů, resp. bez nutnosti poskytnutí zajištění na podílu v SPV nebo projektových aktivech vůči financující bance, a to až do nabytí 100% podílu na projektovém SPV.
- **Byl by takový požadavek akceptovatelný?**
 - **Jakým způsobem bude financován nákup 100% podílu v SPV a jakým způsobem bude financována výstavba?**
 - **V jakém poměru se na financování podílí úvěry od bankovních věřitelů (developera, nikoliv spotřebitelů).**
 - **V jaké fázi dojde ke zřízení zajištění na podílu investora v SPV/ majetku SVP?**
 - **Počítá se s finanční asistencí nebo fúzí projektové SPV s příjemcem úvěru?**
 - **Počítá se s fúzí i v případě projektového SPV?**

- **Jaká je obvyklá forma zajištění ze strany bankovních věřitelů: zástavní právo, zajišťovací převod práva atd.**
11. S ohledem na zvažovanou strukturu transakce 90:10 se předpokládá poskytnutí dostatečné ochrany vyhlášovatel jako minoritnímu akcionáři SPV: (i) ochrana investice: garance alespoň 10% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech, související ochrana proti zředění podílu, přeměně, squeeze outu, změně pravidel sjednaných na ochranu investice minoritního společníka atd., (ii) garance splnění závazků investora týkajících se výstavby: sjednání práva minoritáře spolurozhodovat o převzetí jiných dluhů než souvisejících s financováním výstavby, provedení investic nesouvisejících s výstavbou ze strany SPV, garance jednoho člena v DR SPV z důvodu přístupu k informacím atd. (iii) omezení převoditelnosti podílu v SPV předchozím souhlasem obou společníků (předpokládá se závazek k udělení souhlasu pro projektové financování, pokud účelově vázáno na výstavbu v konkrétní lokalitě).
- **Může toto nastavení mít dopad do (i) projektového financování/zajištění pohledávek z projektového financování, (ii) nabízené kupní ceny?**
 - **Existují zde jiné relevantní důvody, pro které by toto nastavení mohlo být pro potenciálního investora nepřijatelné?**
12. Vyhlášovatel předpokládá vyloučení jakýchkoliv záruk prodávajícího ohledně SPV (jeho jmění) ve smlouvě o převodu podílu.
- **Měla by tato skutečnost dopad do výše nabízené kupní ceny? V jakém rozsahu?**
 - **Jaké jsou minimální záruky požadované obvykle na developerském trhu ohledně projektového SPV (z důvodu zajištění projektového financování od banky)?**
 - **Jaké jsou důvody, pro které by vyloučení odpovědnosti vyhlášovatele s ohledem na provedenou DD mělo být pro investora nepřijatelné?**
13. Vyhlášovatel může požadovat, bude-li kupujícím SPV, aby závazky investora z transakční dokumentace společně a nerozdílně nesla také mateřská společnost kupujícího, resp. jiná relevantní společnost v rámci skupiny investora.
- **Existují zde důvody, pro které by tento požadavek byl pro možné investory nepřijatelný?**
14. Vyhlášovatel zvažuje požadovat v rámci soutěže předepsat minimální nabídkovou cenu.
- **Jaké je přiměřená výše soft costů?**
 - **Jaké je přiměřená výše zisku developera?**

Příloha č. 7

Zadávací podmínky (vymezující základní podmínky též pro 1. a 2. kolo)

- Vyhlašovatel:** SNEO, a.s., IČO: 27114112, se sídlem Nad alejí 1876/2, 162 00 Praha 6
- Předmět soutěže:** Převod majetkové účasti ve společnosti **Areál Dračky, s.r.o.**, IČO: 06715460, se sídlem Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6 („Společnost“). Předmětem je prodej 90% podílu ve Společnosti se závaznou opcí na zbývajících 10 %.
- Data Room Společnosti bude přístupný zájemcům splňujícím kvalifikaci po složení jistoty a po podpisu dohody o mlčenlivosti. Bližší informace na emailu: ve věcech technických: jjirsa@sneo.cz ve věcech právních: mrasin@sneo.cz
- Podmínky účasti zájemců v soutěži (kvalifikace):** Zkušenost s developmentem min. 3 projektů bytových domů na území členských států EU se souhrnnou bytovou podlahovou plochou celkem min. 10.000 m² - pro tyto účely se započítávají projekty splňující tato kritéria: každý projekt (i) byl min. v rozsahu 1.000 m² bytové podlahové plochy a zároveň (ii) byl kolaudován v posledních 5 kalendářních letech (2013-2017), nebo min. 1 projekt bytových domů na území členských států EU se souhrnnou bytovou podlahovou plochou celkem min. 5.000 m² - pro tyto účely se započítávají projekty splňující toto kritérium: (i) byl kolaudován v posledních 5 kalendářních letech (2013-2017). Vyhlašovatel zároveň požaduje, aby součástí min. 1 takového projektu byly též podzemní garáže a alespoň 1 takový projekt byl v rozsahu min. 3.000 m² bytové podlahové plochy.
- Podmínkou kvalifikace je dále prokázání (i) majetkové struktury zájemce (výpisem z Evidence údajů o skutečných majitelích) a (ii) bezúhonnosti členů statutárního orgánu zájemce, jakož i dalších osob, které mají za zájemce v soutěži jednat (výpisem z rejstříku trestů ČR a země sídla zájemce).
- Další podmínky účasti:** Jistota za mlčenlivost (Data Room) ve výši 10.000.000 Kč; před podáním nabídky v 1. kole musí být jistota doplněna na 25.000.000 Kč (složením na účet; doklad o složení jistoty bude přílohou dohody o mlčenlivosti k Data Roomu resp. nabídky; bude vrácena po zániku účasti v soutěži, resp. vítěznému zájemci po složení kupní ceny);
- Plán výstavby a rozvoje areálu Na Dračkách, včetně představení plánovaného architektonického a dispozičního řešení a označení odchylek od aktuální studie (Qarta Architektura);
- Harmonogram realizace, ze kterého budou vyplývat termíny zahájení výstavby jednotlivých etap (v případě realizace dle studie Qarta 1. a 2. etapy) od předpokládané účinnosti smlouvy (pracovní předpoklad - 1. 8. 2018) a odůvodnění reálnosti těchto termínů;

Návrh investice do veřejně přístupné občanské vybavenosti nebo zeleně na území Městské části Praha 6, kterou zájemce realizuje na vlastní náklady a ve vlastní režii a která bude spočívat v nových, dosud nerealizovaných investicích, s popisem jejich věcného vymezení, účelu a způsob užívání veřejností a s uvedením hodnoty této investice. Nejpozději do 6 měsíců od uzavření smlouvy na převod podílu ve Společnosti uzavře vybraný zájemce závaznou smlouvu na realizaci investice.

Organizace: Dvoukolová soutěž; K účasti ve 2. kole budou vyzváni zájemci, kteří se po vyhodnocení 1. kola umístí na 1. až 3. místě a navýší jistotu na výši stanovenou pro 2. kolo postupem dle zákona o dražbách.¹
Vyhlášovatel je oprávněn soutěž kdykoli zrušit.

Hodnocení 1. kola: 70 % nabídková cena (v Kč bez DPH) - min. výše musí činit 250 mil. Kč bez DPH

30 % kvalita s následujícími subkritérii shodné váhy:

- počítatelné subkritérium „zahájení výstavby“ – hodnocen bude součet dní pro zahájení výstavby všech jednotlivých etap projektu od předpokládaného termínu účinnosti smlouvy - nejlépe budou hodnoceny nabídky s nejnižším součtem;
- bodovací subkritérium „architektonické a dispoziční řešení“ – hodnocena bude míra odchylek dle plánu zájemce pro výstavbu a rozvoj areálu Na Dračkách od aktuální studie (Qarta Architektura), a to podle bodovací stupnice 0/5/10 bodů - nejlépe bude hodnocena nabídka s minimální mírou odchylek nebo s odchylkami s prokazatelně pozitivním dopadem na kvalitu řešení, rozvoj a zatížení území;
- bodovací subkritérium „bezúplatné plnění pro veřejnost“ – hodnocen bude závazek investice do veřejně přístupné občanské vybavenosti nebo zeleně na území Městské části Praha 6, a to z pohledu její hodnoty a přínosu pro veřejnost, podle bodovací stupnice 0/5/10 – nejlépe hodnocen bude závazek s nejvyšší hodnotou a přínosem pro veřejnost.

 **Hodnocení 2. kola:** Výše nabídkové ceny (v Kč bez DPH).

Zásady jednání ve 2. kole: V českém jazyce a s účastí osoby oprávněné zájemce zastupovat a zavazovat. Připouští se pouze zvýšení nabídkové ceny, v každém jednání vždy min. o 500.000 Kč; snížení je vyloučeno. Nabídková cena bude předkládána v uzavřené obálce a otevírána bez zbytečného odkladu po odevzdání všech obálek. V rámci druhého kola se uskuteční minimálně jedno jednání.

Soutěž bude ukončena v okamžiku, kdy se tentýž zájemce podruhé za sebou umístí jako první v pořadí. Vítězným se tak stane zájemce, který se v 1. kole umístí jako první v pořadí a následně pak na začátku 2. kola nabídne nejvyšší cenu, tj. ve 2. kole se po prvním jednání umístí také jako první v pořadí. Pokud

□

¹Výše jistoty pro 2. kolo bude stanovena vyhlášovatelem obdobně podle §14 odst. 4 zákona o dražbách, přičemž za minimální podání se bude považovat nejnižší cena nabídnutá aktuálně v nabídce na 1.-3.místě.

se pořadí změní, soutěž pokračuje a bude ukončena až v okamžiku, kdy se ve 2. kole v jednáních dvakrát za sebou nabídne nejvyšší cenu tentýž zájemce.

Smluvní podmínky: Úhrada celé kupní ceny na vázaný účet;

Odstoupení od smlouvy respektive uplatnění smluvní pokuty v případě nezahájení etapy výstavby včas nebo v případě závažného porušení plánu zájemce pro výstavbu a rozvoj areálu Na Dračkách, který byl hodnocen.

Podání nabídek do 1. kola: V českém jazyce, do 04. 05. 2018, 12:00 hodin na adresu sídla Vyhlašovatele (Nad Alejí 1876/2, 162 00 Praha 6) v zalepené obálce s nápisem „Nabídka Dračky“.

Příloha č. 8

Dílčí výstup z přípravné fáze „Projekt Dračky – prodej formou share deal“ (záměr rozdělení) schválený dle bodu 1

HAVEL HOLÁSEK
advokátní kancelář **PARTNERS**
ÚSPĚCH SPOJUJE

Největší česko-slovenská
advokátní kancelář s mezinárodním dosahem

Projekt Dračky – prodej formou share deal



**Adéla Havlová, Jan Koval,
Josef Žaloudek, Csaba Csorba**

DŮVĚRNÉ

Stav: 10.11.2017

Strategické uvažování | Individuální přístup | Špičkový právní tým | Dlouhodobé partnerství

Účel prezentace

- Aktuální stav
- Výchozí právní předpisy a dokumenty
- Zadání pro právního poradce (HHP) - fáze
- Další postup
 - Základní body - realizační a transakční fáze
 - Vstupy třetích subjektů
 - Předpokládaný harmonogram

2

Aktuální stav

- **Střednědobý strategický plán společnosti SNEO, a.s. (20.5.2015)**
 - ✓ schváleno orgány společnosti (usnesení RMČ č. 374/15 ze dne 20.5.2016)
- **Porovnání variant možného dalšího nakládání**
 - veřejná zakázka na zpracovatele porovnání (vyhlášení 12.3.2017)
 - Deloitte Advisory s.r.o. → doporučení share deal (výstup: červen 2017)
- **Usnesení RMČ č. 2487/17 ze dne 21.6.2017 coby jediného akcionáře**
 - souhlas s dalším postupem představenstva SNEO, a.s. vztahujícím se k dopracování doporučené varianty
 - pokyn představenstvu SNEO, a.s. zajistit veškeré kroky potřebné k realizaci dopracování
- **Příprava a realizace dopracování doporučené varianty**
 - veřejná zakázka na právního poradce (vyhlášení 25.8.2017)
 - Havel, Holásek & Partners

3

Výchozí právní předpisy a dokumenty

- ☐ **Zákon o obchodních korporacích**
- ☐ **Zákon o přeměnách**
- ☐ **Občanský zákoník**
- ☐ **interní dokumenty**
 - Stanovy SNEO, a.s. (NZ100/2015, ze dne 25.3.2015)
 - Jednací řád Rady MČ Praha 6 (č. 644/15 ze dne 26.8.2015)
 - Jednací řád zastupitelstva MČ Praha 6 (č.398/17, ze dne 24.2.2017)
 - Jednací řád dozorčí rady SNEO, a.s. (ze dne 11.2.2015)
- ☐ **daňové předpisy**
- ☐ **Zákon o hlavním městě Praze**
- ☐ **Zákon o zadávání veřejných zakázek**

4

Zadání pro právního poradce - fáze

- ☐ **Přípravná fáze – listopad 2017**
 - dopracování vybrané varianty share deal
 - právní, ekonomické (finanční) a daňové aspekty
 - popis kroků a harmonogram

Následně po projednání v orgánech SNEO, a.s. a MČ Praha 6:

- ☐ **Realizační fáze**
 - rozdělení odštěpením do aktuálně založené společnosti

Následně po projednání v orgánech SNEO, a.s. a MČ Praha 6:

- ☐ **Transakční fáze**
 - veřejná soutěž – výběr nejvýhodnější nabídky odkupu
 - uzavření smlouvy na prodej podílu
 - post-closing a finanční vypořádání

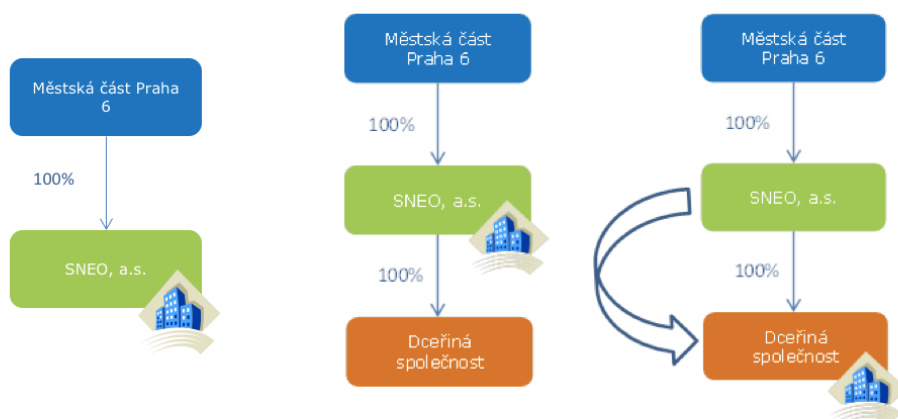
5

Další postup: základní body – REALIZAČNÍ FÁZE

- **Forma nové společnosti**
 - dceřiná společnost (daňově smysluplné řešení)
 - zvolená forma s.r.o.
 - interní nastavení vah a kontrolních a informačních mechanismů obdobných a.s. (dozorčí rada)
 - navrhované orgány 3 jednatele / 3 (5) členové dozorčí rady
- **Základní kapitál a účetní závěrka**
 - rozhodný den → 1.1.2018
 - základní kapitál Dcery → zvýšení (vyžaduje znalecké ocenění)
 - základní kapitál SNEO, a.s. bude zachován

6

Další postup: základní body – REALIZAČNÍ FÁZE



7

Další postup: základní body – TRANSAKČNÍ FÁZE

- **Právní prověrka stavu projektu**
 - právní „bezvadnost“
 - upřesnění zjištěných nejasností týkajících se nemovitostí
 - data-room, zohlednění v transakční dokumentaci
- **Parametry výběru transakce**
 - potvrzení preferencí prodávajícího
 - bezpečnost transakce a smluvní záruky
 - transparentnost a uveřejnění podmínek a průběhu tendru
 - schválení záměru předem, finální potvrzení výběru
- **Post-closing**
 - cash flow, financování a záruky
 - finanční vypořádání převodu podílu (cca 90%/10%) v čase
 - příjem z pronájmu Administrativní budovy
 - zajištění daňově smysluplného řešení

8

Další postup: vstupy třetích subjektů

- **Zastupitelstvo MČ Praha 6 – projednání nad rámec zákona**
 - projednání záměru rozdělení
 - projednání v transakční fázi
- **Znalec**
 - ocenění odštěpované části jmění
- **Auditor – ověření konečných účetních závěrek a zahajovacích rozvah obou společností**
- **Obchodní věstník – zveřejnění záměru**
- **Notář – přímé zápisy do obchodního rejstříku**
- **Soud – uložení projektu rozdělení do sbírky listin**

9

Další postup: předpokládaný harmonogram

▪ Projednání v zastupitelstvu MČ Praha 6	24.11.2017
▪ Schválení záměru rozdělení v orgánech SNEO, a.s.	29.11.2017
▪ Rozhodný den rozdělení	1.1.2018
▪ Schválení záměru Transakční fáze	31.1.2018
▪ Finalizace projektu rozdělení	únor 2018
▪ Schválení podkladů Transakční fáze	březen 2018
▪ Schválení rozdělení orgány SNEO, a.s. a Dcery a zápis do OR	duben 2018
▪ Indikativní/závazné nabídky kupujících	květen 2018
▪ Finalizace Transakční fáze	květen/červen 18

10

DĚKUJEME VÁM ZA POZORNOST



