

Liberecký kraj

se sídlem: Liberec 2, U Jezu 642/2a, PSČ: 461 80

Zastoupený: Martinem Půtou, hejtnanem

EXPERTNÍ STANOVISKO

1. Předmět

Doporučení postupu pro LK v případě, že obdrží více výzev k jednání či nabídek ke vstupu do existujících obchodních společností provozujících veřejnou autobusovou dopravu

2. Stanovisko

1. Základní rámec pro řešení tohoto úkolu je třeba odvodit ze dvou klíčových právních předpisů upravujících postavení, působnost, činnosti, zodpovědnost a hospodaření krajů:

- a) Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení) v platném znění (dále i jako „ZoK“)
- b) Zákon č. 250/2000 Sb. o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů v platném znění (dále i jako „ZoRP“)
 - upravuje tvorbu, postavení, obsah a funkce rozpočtů územních samosprávných celků (obce a kraje). Stanoví pravidla hospodaření s finančními prostředky územních samosprávných celků a upravuje také zřizování nebo zakládání právnických osob územních samosprávných celků.

2. Klíčová ustanovení **ZoK** vzhledem k řešené problematice jsou zejména tato:

- a) §1, odst. 2 - Kraj je veřejnoprávní korporací, která **má vlastní majetek** a vlastní příjmy vymezené zákonem a hospodaří za podmínek stanovených zákonem podle vlastního rozpočtu. Kraj vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.
- b) § 1, odst. 4 - Kraj pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů.
- c) § 14, odst. 3 - Kraj může pro výkon samostatné působnosti zakládat a zřizovat právnické osoby a organizační složky kraje. Do samostatné působnosti kraje patří záležitosti, které jsou v zájmu kraje a občanů kraje, pokud nejde o přenesenou působnost kraje (§14, odst. 1)
- d) § 17, odst. 1 - Majetek kraje musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti. Kraj je povinen pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.
- e) § 17, odst. 2 - Majetek musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím.

3. Klíčová ustanovení **ZoRP** vzhledem k řešené problematice jsou zejména tato:

- a) § 23, odst. 1, písm. c) - Územní samosprávný celek může ve své pravomoci k plnění svých úkolů, zejména k hospodářskému využívání svého majetku a k zabezpečení veřejně prospěšných činností zakládat obchodní společnosti, a to akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným.
 - b) § 23, odst. 2 - Územní samosprávný celek se může spolu s jinými osobami stát účastníkem (společníkem) na činnostech jiných osob, zejména obchodních společností nebo obecně prospěšných společností, na jejichž činnosti se podílí svým majetkem včetně peněžních prostředků.
4. Z těchto ustanovení obecně závazných předpisů jednoznačně vyplývá, že kraj:
- a) **Hospodaří s vlastním majetkem, pečuje o své území a zajišťuje potřeby své a svých občanů**
 - b) **Je povinen náklad s majetkem s péčí řádného hospodáře tak, aby plnil své úkoly, naplňoval svou působnost vymezenou zákonem, hájil své zájmy a svůj majetek rozvíjel**
 - c) **Může k hospodářskému využívání svého majetku zakládat obchodní společnosti (akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným) nebo se i spolu s jinými osobami stát účastníkem (společníkem) obchodních společností, tj. může provést i akvizici ve formě koupě podílu v obchodní společnosti**
5. Pakliže kraj zajišťuje záležitosti či potřeby, které jsou v jeho zájmu či v zájmu jeho občanů v rámci své vlastní působnosti, může se **volně v rámci zásady řádného hospodáře rozhodnout**, že tyto potřeby, které ve většině případů vyvolávají provozní a investiční výdaje kraje, zajistí:
- a) Interními kapacitami krajského úřadu (řadu potřeb však primárně není možné zajistit interními kapacitami krajského úřadu)
 - b) Vlastní organizační složkou kraje bez právní subjektivity
 - c) Příspěvkovou organizací s vlastní právní subjektivitou
 - d) Obchodní společností, v níž má obvykle většinový nebo 100 % podíl (obvykle přímým in-house zadáním poskytovaných výkonů)
 - e) Externím dodavatelem (např. nákupem služeb nebo dodáním výrobků či zboží na základě veřejné soutěže)
6. Kraj **není nijak limitován či jakkoli specificky omezen**, jakou formu zajištění svých potřeb a potřeb svých občanů z výše uvedeného výčtu zvolí. V principu platí **3 klíčové podmínky**:
- a) Rozhodnutí kraje musí **být provedeno řádně a plně konformně s požadavky ZoK tak, aby bylo schváleno orgánem kraje, v jehož působnosti je**
 - b) Pakliže je potřeba plněna dodavatelsky, **musí být zadání činností provedeno v souladu s požadavky a pravidly ZVZ, příp. dalších speciálních předpisů**
 - c) Rozhodnutí kraje **musí naplňovat atributy účelného a hospodárného vynakládání majetku kraje (zásada řádného hospodáře).**

7. V kontextu výše uvedeného, jsou-li naplněny výše uvedené podmínky, je **solitérním (výlučným) rozhodnutím kraje (jeho zvolených orgánů):**
- kolik obchodních společností pro zajišťování svých potřeb a potřeb svých občanů založí nebo do nich vstoupí koupí podílu,**
 - v kterých oblastech tyto krajské obchodní společnosti budou působit a realizovat svou činnost v souladu s obecně závaznými právními předpisy.**
8. LK vyhodnotil současnou situaci v zajištění služeb veřejné autobusové přepravy tak, že v zájmu zajištění stabilní dopravní obslužnosti, dodržování transparentního a nediskriminativního zadání poskytovaných služeb, **snížení výdajů na dopravní obslužnost a zabránění budoucímu nepřeměřenému nárůstu nákladů na dopravní obslužnost v důsledku nekonkurenčního trhu je nejvhodnějším postupem zřízení vlastního vnitřního dopravce, který by zajišťoval dopravní obslužnost v regionu LK (v části regionu, případně i v jeho celém pokrytí)**
9. Ukazuje-li se založení vlastní dopravní společnosti **postupem významně nákladným a vysoce rizikovým z pohledu schopnosti začít reálně zajišťovat dopravní obslužnost v potřebném čase (získat včas personál, dopravní prostředky, provozní areál atd.), je nejvhodnějším a prakticky jediným možným postupem jednat se stávajícími provozovateli autobusové dopravy v LK o vstupu do těchto společností nebo odkupu jejich závodů zabezpečujících obslužnost LK:**
- Základní podmínkou každé takové akvizice je, že **musí být pro LK ekonomicky výhodná, s dobrou návratností, nízkými provozními a investorskými riziky a musí umožňovat následné přímé zadání přepravních služeb**
10. Každý nákup/prodej akcií či podílu nebo nákup/prodej závodu je **výsledkem bilaterálních jednání potencionálního prodávajícího a potencionálního kupujícího (LK), které nemusí skončit realizací transakce v návaznosti na neshodu na podmínkách či attributech transakce:**
- cena
 - způsob realizace
 - smluvní podmínky
 - rizika a jejich eliminace
 - nesolidnost jednání
 - motivace skutečně obchod uskutečnit, atd.
11. Jednotlivé potencionální transakce nákupu podílu, resp. akcií nebo nákupu závodu **jsou individuální, zcela nezaměnitelné a vzájemně zcela neporovnatelné ve všech klíčových aspektech, resp. attributech potencionální transakce:**
- Aktuálně zajišťovaných činnostech (dopravní obslužnost)**
 - Velikosti a struktuře ekonomické jednotky (reálná aktiva, závazky, zaměstnanci atd.)**
 - Výkonností a rentabilitou**
 - Finanční situací a stabilitou**

e) Cenou akvizice a vedlejšími náklady akvizice (např. potřebou dodatečného kapitálu či financování)

f) Transakčními či smluvními podmínkami

g) Investorskými a provozními riziky

- Proces jednání o koupi podílu, resp. akcií nebo závodu se z **pohledu veřejného zadavatele (LK) neřídí procesním režimem (nepodléhá procesnímu režimu) ZVZ** (viz analýza předložená v rámci zpracovávaných záležitostí), **neboť unijní a dle našeho názoru ani tuzemská legislativa tyto koupě pod pravidla zadávání zakázek od počátku nepodřazují**. S ohledem na unikátnost každé takové transakce (kupované ekonomické jednotky) žádnou soutěž vypsat prakticky ani nelze a nelze ani porovnat mezi sebou jednotlivé možné akvizice odlišných ekonomických jednotek.
- Zároveň se každá transakce prodeje podílu či závodu v praxi liší způsobem vedených jednáních účastníky, motivy a cíli účastníků jednání a i tím, že cíle, motivy a realizační podmínky se v průběhu jednání mohou z obou stran i významně měnit.

12. LK se nyní nachází v pozici, kdy **všichni 3 současní provozovatelé veřejné autobusové dopravy v regionu LK** (LIAD s.r.o. jako majoritní akcionář ČSAD Liberec, a.s., BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s.) **projevují ochotu a zájem jednat o prodeji ekonomických jednotek zajišťujících služby veřejné autobusové přepravy v LK a o vytvoření vnitřního provozovatele LK:**

- a) Stav jednání je v tuto chvíli velmi odlišný. **V případě ČSAD Liberec, a.s. už jsou sjednány zcela konkrétně transakční podmínky a model akvizice**, které jsou pro LK dle našeho názoru skutečně výhodné, je deklarována vůle prodávajícího (LIAD s.r.o.) za předjednaných podmínek transakci uskutečnit, **proběhlo Due Diligence** a jsou připraveny již zcela konkrétní smluvní dokumenty, které by měly být předloženy orgánům LK ke schválení:
- Transakce nákupu majoritního podílu v **ČSAD Liberec, a.s.**, bude-li **schválena Radou a Zastupitelstvem LK**, má významný realizační potenciál, pokud prodávající **schválené smluvní dokumenty podepíše (smlouvy uzavře) a pokud budou naplněny jednotlivé smluvní podmínky, aby transakce mohla být úspěšně dokončena.**
 - Z praktických zkušeností však nelze vyloučit, že nastanou okolnosti či se změní postoje účastníků transakce, které budou znamenat, že transakce nebude úspěšně realizována.
- b) V případě BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. faktická **jednání ještě vůbec nezačala** a k dispozici jsou v zásadě **obecné proklamace zájmu druhé strany** (potencionálního prodávajícího) vést jednání o prodeji (v případě ČSAD Česká Lípa a.s. získal LK i některé dosud neověřené datové podklady) bez specifikace (návrhu) transakčních podmínek potencionálního prodávajícího (ceny atd.)
- Bez ohledu na to, nakolik je deklarovaný zájem druhé strany uskutečnit prodej LK seriózní (skutečný) či nikoliv, je zřejmé, že **primárně by muselo být provedeno posouzení možnosti realizovat druhou stranou navrhovanou transakci, a poté zpracován model akvizice, Due Diligence nabízené ekonomické jednotky, stanovena její hodnota znaleckým posudkem, zpracována smluvní dokumentace atd.**

- Orgány LK by před vynaložením prostředků do přípravy transakce s BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. měly dle našeho názoru vyžádat a získat:
 - Rozvalu vyčleněné části závodu, kterou BusLine, resp. ČSAD Česká Lípa a.s. zvažují nabídnout LK k prodeji, sestavenou k 31.7. 2017 (31.8. 2017) a výsledky hospodaření za 1-7/2017, resp. 1-8/2017
 - Informace o počtu zaměstnanců k 31.7. 2017 (31.8. 2017), počtu autobusů a předpokládaných výkonech za r. 2017
 - Informace o provozních vyčleněné části závodu a tom, jak je část závodu vedena v organizační struktuře společnosti a jak je zabezpečeno vedení účetnictví a administrativy
 - Informaci o cenových podmínkách prodeje vyčleněné části závodu, o nichž jsou BusLine, resp. ČSAD Česká Lípa a.s. připraveni jednat s LK. V případě, že by se vyjednávací cenové podmínky orgánům LK jevíly jako nepřiměřené vysoké, mohly by orgány LK rozhodnout nevést jednání a nevykládat prostředky LK na přípravu transakce z důvodu investičních rizik a návratnosti vložených prostředků
- V situaci BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. nelze presumovat, jak budou vedena jednání o realizaci transakce a jaké budou realizační podmínky. **Obecně existuje nikoliv nevýznamné riziko, že strany nemusí nalézt finální shodu na realizačních podmínkách.**

13. Vzhledem k tomu, že v regionu LK působí ve stávající situaci **3 autobusoví dopravci**, kteří každý pokrývá část lokálního území (trhu) LK, jeví se **jako racionální a ekonomicky smysluplná strategie jednat seriózně se všemi těmito subjekty, resp. vlastníky podílů (akcií) a závodů o možnostech odkupu akcií, resp. závodů:**

- a) Pro LK může být procesně a ekonomicky výhodné, kdyby získal všechny ekonomické jednotky, které v současné době zajišťují dopravní obslužnost LK, a **postupně vytvořil jednoho vnitřního provozovatele LK obsluhujícího celé území kraje**
- b) **Proto doporučujeme jednat se všemi těmito 3 subjekty (LIAD s.r.o. jako majoritní akcionář ČSAD Liberec, a.s., BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s.), pakliže BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. předloží podklady uvedené v přechozím bodě a definují startovací vyjednávací cenové podmínky**

14. Jednání se všemi 3 subjekty by měla být vedena **nezávisle bez vzájemné spojitosti a provázanosti a výsledná rozhodnutí orgánů LK v každé věci učiněna na podkladě individuálního vyhodnocení ekonomické výhodnosti každé transakce, vyhodnocení návratnosti vložených prostředků a vyhodnocení investorských a provozních rizik LK:**

- a) Rozhodnutí LK o provedení konkrétní akvizice provozovatele veřejné autobusové dopravy **nemusí být vůbec prováděna ve stejný časový okamžik** (v praxi ani zřejmě ve stejný okamžik provedena nebudou), neboť každé jednání a **posouzení je individuální a rozhodnutí uskutečnit/neuskutečnit jednu koupi jakkoli neovlivňuje posouzení a rozhodnutí uskutečnit koupi druhou, třetí či kterékoli dvě či všechny současně**

- b) Pro LK je v současné situaci důležité uskutečnit kteroukoli z akvizic, bude-li splněna podmínka ekonomické výhodnosti, návratnosti vložených prostředků a nízkých investorských a provozních rizik. **Každá z úspěšně realizovaných akvizic zlepšuje podmínky LK v dalších jednáních, bude mít pozitivní vliv na lokální trh přepravních služeb a zejména bude snižovat budoucí výdaje LK do dopravní obslužnosti**

15. Jednání se všemi 3 subjekty by měla být vedena obdobným způsobem, s obdobnými požadavky na přípravu podkladů a součinnost a s obdobnými analytickými, validačními a auditními nástroji, jako proběhla příprava akvizice LK do akcií ČSAD Liberec:

- Liberecký kraj **nestihá povinnost** jednat za každých okolností s BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. o prodeji jejich závodů zajišťujících obslužnost LK
- Transparentní chování a péče řádného hospodáře vedou LK pouze k takovým jednáním, k nimž druhá strana přistoupí otevřeně a seriózně a které s ohledem na ekonomické parametry a předpokládanou cenu akvizice mohou vést k ekonomicky výhodné transakci tak, aby LK nevynakládal zbytečné prostředky na přípravu transakce, která nemá potenciál realizace:
 - Pokud by se kterýkoli subjekt – jednající partner potencionální transakce - začal chovat neseriózně či neposkytoval potřebnou součinnost, je LK oprávněn od jednání odstoupit, přičemž druhá strana nemá jakýkoli nárok na to, aby s ní LK v jednáních pokračoval.

16. Pakliže budou orgány LK po provedení všech analýz a příprav postupně rozhodovat o akvizici či akvizicích v oblasti veřejné autobusové dopravy, mohou nastat tyto situace:

- a) orgány LK **neschválí žádnou akviziční transakci nebo jen některou či některé z nich**
- b) ze schválených transakcí nebudou některé realizovány z důvodů nesplnění smluvních podmínek zejména na straně prodávajícího, nebo z důvodu, že prodávající k realizaci transakce nakonec vůbec nepřistoupí
- c) dojde sice k realizaci akviziční transakce, avšak **posléze nastanou okolnosti, pro něž LK od smlouvy ve sjednané lhůtě odstoupí**, a to případně i předtím, než by uhradil kupní cenu
- d) **Cílový stav**: akvizice bude úspěšně realizována a LK se stane majoritním vlastníkem provozovatele veřejné autobusové dopravy, kterého bude kontrolovat a řídit.

3. **Shrnutí a závěr**

1. Základní podmínkou každé takové akvizice je, že **musí být pro LK ekonomicky výhodná, s dobrou návratností, nízkými provozními a investorskými riziky a musí umožňovat následné přímé zadání přepravních služeb**
2. Každý nákup/prodej akcií či podílu nebo nákup/prodej závodu je **výsledkem bilaterálních jednání potencionálního prodávajícího a potencionálního kupujícího (LK), které nemusí skončit realizací transakce v návaznosti na neshodu na podmínkách či attributech transakce**: cena, způsob realizace, smluvní podmínky, rizika a jejich eliminace, nesolidnost jednání, motivace skutečně obchod uskutečnit, atd.
3. Jednotlivé potencionální transakce nákupu podílu, resp. akcií nebo nákupu závodu **jsou individuální, zcela nezaměnitelné a vzájemně zcela neporovnatelné** ve všech klíčových aspektech, resp.

atributech potencionální transakce: Aktuálně zajišťovaných činnostech (dopravní obslužnost), Velikosti a struktuře ekonomické jednotky (reálná aktiva, závazky, zaměstnanci atd.), Výkonností a rentabilitou, Finanční situací a stabilitou, Cenou akvizice a vedlejšími náklady akvizice (např. potřebou dodatečného kapitálu či financování), Transakčními či smluvními podmínkami, Investorskými a provozními riziky

- Proces jednání o koupi podílu, resp. akcií nebo závodu se z pohledu veřejného zadavatele (LK) **neřídí procesním režimem (nepodléhá procesnímu režimu) ZVZ**, neboť unijní a dle našeho názoru ani tuzemská legislativa tyto koupě pod pravidla zadávání zakázek od počátku nepodřazují.

4. **Všichni 3 současní provozovatelé veřejné autobusové dopravy v regionu LK** (LIAD s.r.o. jako majoritní akcionář ČSAD Liberec, a.s., BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s.) **projevují ochotu a zájem jednat o prodeji ekonomických jednotek zajišťujících služby veřejné autobusové přepravy v LK a o vytvoření vnitřního provozovatele LK:**

a) Stav jednání je v tuto chvíli velmi odlišný, kdy v **případě ČSAD Liberec, a.s. už jsou sjednány zcela konkrétně transakční podmínky a model akvizice, proběhlo Due Diligence a jsou připraveny již zcela konkrétní smluvní dokumenty, které by měly být předloženy orgánům LK ke schválení**

b) V případě BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. faktická **jednání vůbec ještě nezačala** a k dispozici jsou v zásadě **obecné proklamace zájmu druhé strany** (potencionálního prodávajícího) vést jednání o prodeji (v případě ČSAD Česká Lípa a.s. získal LK i některé dosud neověřené datové podklady) bez specifikace (návrhu) transakčních podmínek potencionálního prodávajícího (ceny atd.)

- Primárně by muselo být provedeno posouzení možnosti realizovat druhou stranou navrhovanou transakci a poté zpracován model akvizice, Due Diligence nabízené ekonomické jednotky, stanovena její hodnota znaleckým posudkem, zpracována smluvní dokumentace atd.
- Orgány LK by před vynaložením prostředků do přípravy transakce s BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. měly dle našeho názoru vyžádat a získat základní ekonomické údaje vyčleněné části Závodu, Informace o provozovnách a **Informaci o cenových podmínkách prodeje vyčleněné části závodu, o nichž jsou BusLine, resp. ČSAD Česká Lípa a.s. připraveni jednat s LK.**

5. Vzhledem k tomu, že v regionu LK působí ve stávající situaci **3 autobusoví dopravci**, kteří každý pokrývá část lokálního území (trhu) LK, jeví se **jako racionální a ekonomicky smysluplná strategie jednat seriózně se všemi těmito subjekty, resp. vlastníky podílů (akcií) a závodů o možnostech odkupu akcií, resp. závodů:**

- Pro LK může být procesně a ekonomicky výhodné, kdyby získal všechny ekonomické jednotky, které v současné době zajišťují dopravní obslužnost LK, a **postupně vytvořil jednoho vnitřního provozovatele LK obsluhujícího celé území kraje**
- **Proto doporučujeme jednat se všemi těmito 3 subjekty**, (LIAD s.r.o. jako majoritní akcionář ČSAD Liberec, a.s., BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s.), **pakliže BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. předloží podklady uvedené v přechozím bodě a definují startovací vyjednávací cenové podmínky**

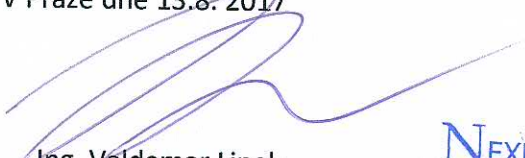
6. **Jednání se všemi 3 subjekty by měla být vedena nezávisle bez vzájemné spojitosti a provázanosti a výsledná rozhodnutí orgánů LK v každé věci učiněna na podkladě individuálního vyhodnocení ekonomické výhodnosti každé transakce, vyhodnocení návratnosti vložených prostředků a vyhodnocení investorských a provozních rizik LK:**

- Rozhodnutí LK o provedení konkrétní akvizice provozovatele veřejné autobusové dopravy **nemusí být vůbec prováděna ve stejný časový okamžik** (v praxi ani zřejmě ve stejný okamžik provedena nebudou), neboť každé jednání a **posouzení je individuální a rozhodnutí uskutečnit/neuskutečnit jednu koupi jakkoli neovlivňuje posouzení a rozhodnutí uskutečnit koupi druhou, třetí či kterékoli dvě či všechny současně**
- Pro LK je v současné situaci důležité uskutečnit kteroukoli z akvizic, bude-li splněna podmínka ekonomické výhodnosti, návratnosti vložených prostředků a nízkých investorských a provozních rizik.
- Každá z úspěšně realizovaných akvizic zlepší podmínky LK v dalších jednáních, bude mít pozitivní vliv na lokální trh přepravních služeb a zejména bude snižovat budoucí výdaje LK do dopravní obslužnosti

7. **Jednání se všemi 3 subjekty by měla být vedena obdobným způsobem, s obdobnými požadavky na přípravu podkladů a součinnost a s obdobnými analytickými, validačními a auditními nástroji, jako proběhla příprava akvizice LK do akcií ČSAD Liberec:**

- Liberecký kraj **nestíhá povinnost** jednat za každých okolností s BusLine a.s. a ČSAD Česká Lípa a.s. o prodeji jejich závodů zajišťujících obslužnost LK
- Transparentní chování a péče řádného hospodáře vedou LK pouze k takovým jednáním, k nimž **druhá strana přistoupí otevřeně a seriózně a které s ohledem na ekonomické parametry a předpokládanou cenu akvizice mohou vést k ekonomicky výhodné transakci**
- Pokud by se kterýkoli jednající partner začal chovat neseriózně či neposkytoval potřebnou součinnost, je LK **oprávněn od jednání odstoupit, přičemž druhá strana nemá jakýkoli nárok na to, aby s ní LK v jednáních pokračoval.**

V Praze dne 13.8.2017


Ing. Valdemar Linek
Předseda představenstva
NEXIA AP a.s.

NEXIA AP
ČLEN NEXIA INTERNATIONAL
NEXIA AP a.s.
SOKOLOVSKÁ 5/49, 186 00 PRAHA 8
TEL: 221 584 301, FAX: 221 584 319
IČ: 48117013, DIČ: CZ48117013

Toto expertní stanovisko bylo zpracováno ve spolupráci s Advokátní kanceláří Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o., IČO: 24784681, Sokolovská 5/49, Praha 8, PSČ 186 00