

Guyana Holding S. à.r.l.

Garden Floor Forté F1 2a rue Albert Borschette L-1246 Luxembourg

Zastupitel hl. m. Prahy
Mgr. Bc. Jakub Michálek
Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

V Praze 22. dubna 2015

Vážený pane Michálku,

s lítostí sleduji, jak se vyvíjí nejnovější mediální skandál okolo kauzy pronájmu Škodova paláce a společnosti Copa Retail. Vzhledem k pochybnostem, které v celé záležitosti panují, zasílám všem členům pražského zastupitelstva dopis stejného znění. Píši v naději, že tím budu nápomocna při hledání rozumného řešení, které bude v zájmu všech zúčastněných stran.

Je pro mne těžké pochopit, proč vlastně vznikl skandál z toho, že se vrcholný představitel města zúčastnil schůzky a uskutečnil první nezávazné kroky k jednání. Bezprostředně po schůzce její konání veřejně potvrdil. Není mi naopak jasné, proč skandál nevypukl, když se předchozí primátoři odmítali s námi setkat a ušetřit daňovým poplatníkům miliony korun. Proč se namísto toho vydali cestou soudní žaloby, přičemž se spoléhali na rady téměř neznámého advokáta, který byl osloven bez výběrového řízení?

V uplynulých třech letech šli primátoři hlavního města Prahy cestou soudní žaloby, která má podle našeho názoru omezenou šanci na úspěch. Hlavní město Praha platí vyšší nájemné, než by bylo nutné, a nese právní a soudní náklady spojené s žalobou, což se je nezodpovědné. Alternativou je vyjednat smír za rozumných podmínek.

Pro ty, kdo se o tento případ před 30. březnem příliš nezajímali, se jej pokusím ve stručnosti shrnout. Praha podala začátkem roku 2013 žalobu proti naší dceřiné společnosti Copa Retail k. s. (vlastněné společností Guyana Holdings). Mnohokrát jsme usilovali o setkání s pany primátory Bohuslavem Svobodou a Tomášem Hudečkem, abychom našli řešení sporu, ale nezaznamenali jsme u nich žádný zájem. Přišlo nám to iracionální a nezodpovědné, protože podle názoru několika námi oslovených předních advokátních firem bylo pravděpodobné, že žaloba města bude zamítnuta.

26. července 2014 společnost Copa Retail zaslala panu primátoru Hudečkovi nabídku, která by představovala úsporu 561 milionů korun výměnou za odstranění nestandardních ustanovení z nájemní smlouvy a ukončení žaloby. Pan primátor se s námi odmítl být jen setkat, natož naši nabídku projednat. Namísto toho zjevně dal na rady JUDr. Zoufalého. JUDr. Zoufalý se rozhodl jít nad rámec své advokátské praxe a poskytovat ekonomické a obchodní poradenství, k čemuž mu jednoznačně chybí příslušné oprávnění. Analýza, kterou vypracoval, byla velmi slabá a vykazovala naprosté nepochopení trhu komerčních nemovitostí.

Město Praha následně u prvoinstančního soudu prohrálo oba spory, a i když se proti rozsudku odvolalo, jeho právní pozice zůstává slabá.

Prohlašujeme otevřeně, že pokud by město mělo zájem dále jednat v této věci, jsme stále ochotní nabídnout slevu na nájemném výměnou za přiblížení podmínek nájemní smlouvy běžným tržním vztahům a stažení žaloby. Naše nabídka bude v každém případě vypočtena jako sleva z budoucího nájemného, které ještě nebylo zaplacené. Výše úspory, kterou můžeme nabídnout, se proto v čase trvale snižuje.

Od 26. července do dnešního dne přišlo město Praha o potenciální úsporu ve výši 42,3 milionů korun, které bývalo mohlo dosáhnout, kdyby bylo přistoupilo na jednání o urovnání sporu na základě erudovaného právního a obchodního poradenství a podpory.

V současné době Praha přichází přibližně o 135 500 korun denně.

Paní Adriana Krnáčová je první primátorkou, která byla ochotna s námi jednat. Postupem času bylo zřejmé, že advokát, jehož nástrojem jsou obstrukce, stěží úspěšně vyjedná dohodu. Namísto hraní rulety s penězi daňových poplatníků, s minimálními šancemi na vítězství, se město poprvé přiblížilo k možnosti nalézt rozumné řešení - najmout renomované právníky se zkušenostmi v oblasti nemovitostí nebo řešení sporů, kteří by městu poskytli kvalifikované poradenství odpovídající kvality. Mnoho jich je uvedených v nezávislých ročenkách hodnotících právní firmy, například www.chambersandpartners.com. Rozhodně se nejedná o jediné advokáty v Praze, avšak ti jsou opakovaně oceňováni svými klienty i konkurenty za poskytování služeb výjimečné úrovně.

Ačkoli je naše právní pozice silná, neholdujeme nekonečným právním sporům. Budeme nadále usilovat o komunikaci s každým, kdo má zájem o vedení smysluplného dialogu. Spatřujeme velký prostor pro nalezení společného řešení.

Dovolte mi, abych dopis zakončila jednoznačným vzkazem: město platí vyšší nájemné, než by muselo, my jsme ochotni přistoupit na jeho snížení, ale potřebujeme k diskusi racionálně uvažujícího, seriózního a zkušeného partnera.

Vážený pane Michálku, mám na Vás pouze dvě otázky. Mělo by hlavní město Praha pokračovat ve značně nákladném soudním sporu, aniž by vůbec znalo své šance na úspěch? Nebo by mělo najmout jedny z nejlepších advokátů v oboru nemovitostí nebo řešení sporů a jednat na základě skutečně kvalifikovaných doporučení?

Stále platí má nabídka sejít se s kýmkoli, kdo má zájem, vysvětlovat a diskutovat. Nehovořím česky, uvítám jednání v angličtině nebo němčině. Jsem však též zvyklá využít případně českého tlumočníka.

S úctou



Abigail Schaeffer
ředitelka
za Guyana Holding S.a.r.l.