



**MUNKOVÁ, ZOUFALÝ A PARTNEŘI**  
*advokátní kancelář*

Vážená paní  
**Mgr. Adriana Krnáčová, MBA**  
primátorka Hlavního města Prahy  
Mariánské náměstí 2/2  
110 00 Praha 1

V Praze dne 11.12.2014

Vážená paní primátorko,

z informací v tisku vyplývá, že jste se rozhodla pro rychlé jednání s vlastníky Škodova paláce - spol. Copa Retail, k. s. (COPA), o snížení nájemného za užívání. Dovoluji si pro tyto potřeby poskytnout Vám informace ke skutečným důvodům jejich nabídky a tím i ozřejmění možné míry kompromisu z jejich strany.

1) K úhradě od HLMP od 1.1.2015 do ukončení nájmu v roce zůstává **3,05 mld. Kč** bez inflace. Dluhy COPA a Topeka s.r.o. (vlastník COPA) vůči bankám a mateřské společnosti kumulovaně k 1.1.2014 představují **3,71 mld. Kč** (bez budoucích úroků a nákladů na údržbu Škodova paláce).

2) Reálným řešením této finanční situace je pouze prodej Škodova paláce v dohledné době. V opačném případě hrozí spol. Topeka s.r.o. vysoce reálně insolvence, tj. pak by byla prodána COPA i s nájemní smlouvou na HLMP v prospěch zástavních věřitelů.

3) Pro možnost prodeje Škodova paláce potřebují proto:

- a) ukončit soudní spor s HLMP o nájemném,
- b) eliminovat využití předkupního práva HLMP.

Soudní spor s rizikem snížení nájemného o polovinu představuje značné snížení výnosu z prodeje. Reálnost využití HLMP předkupního práva za cenu nižší či i o něco vyšší, než zbývá k úhradě do roku 2026, blokuje možnost prodeje spřízněné osobě za nižší než tržní cenu.

4) Opakovaná nabídka k jednání je z jejich strany vedena z důvodu zpeněžení Škodova paláce za maximální cenu a záchrany jejich investice, do které vstoupili až v roce 2010 zakoupením cca 40% Guyana Holding S.a.r.l. (Lucembursko).

Dosavadní přístup HLMP k jednání:

1) I z dalších důvodů (ke sdělení pouze ústně) byla upřednostňována mimosoudní cesta, avšak za dostatečně zajímavých podmínek pro HLMP tak, aby případná dohoda byla předložitelná zastupitelstvu HLMP ke schválení dle zákona o HLMP (jde o vzdání se pohledávky), tak i poté platně uzavřená.

Předběžně a nezávazně bylo sděleno druhé straně:

a) kompromis, aby byl obhajitelný jako i fair pro obě strany, musí být uzavřen přesně „na půl cestě“.

Pokud HLMP žaluje do minula i do budoucna rozdíl 47% z nájemného, pak jde tedy o 23,5% ze sjednané částky. Nabídka COPA ze dne 3.10.2014 představovala 25% ze sjednaného nájmu, tj. do budoucna úsporu cca 750 mil. Kč. Dle tohoto by současný kompromis zahrnoval aktuální stav žalované částky, tj. 309 z 618 mil. Kč, což představuje snížení na nájemném do budoucna o 33,56%. V číselném vyjádření cca 990 mil. Kč úspory bez inflace na nájemném od 1.1.2015 do 30.9.2026.

b) způsob stanovení výše kupní ceny pro HLMP za Škodův palác se nebude odvíjet od aktuálního nájemného od HLMP, ale ze srovnatelného obvyklého nájemného, tj. tak, aby případně zůstala zachována reálnost zvažování koupě Škodova paláce HLMP.

c) limitace nárůstu nájemného o další inflaci - požadavek HLMP uznáván, avšak navrhuji inflaci dle skutečnosti s omezením v rozmezí 1% do 5% (poznámávám, že byla diskutována možnost jiné alternativy omezující nárůst inflace).

d) ostatní požadavky ze strany COPA byly marginální, resp. měly spíše zástupný charakter a jsou patrně řešitelné.

Zásadní rozpor a nesouhlas byl pouze k otázce způsobu pro stanovení výše ceny pro případné uplatnění předkupního práva HLMP.

Zde nutno podotknout, že není jejich přístup transparentní, jakoby chtěli využít, aby vůči HLMP existovala neúměrná cena jako tržní, ale pro jiného patrně jimi předurčeného nabyvatele cena nižší, tj. nechtějí obvyklý (a podle platné úpravy předkupního práva) princip, že HLMP si koupí za kupní cenu sjednanou s 3. osobou. Pokud by v tomto směru odkryli karty, bylo by možné hledat řešení.

Pro ilustraci uvádím různé dopady výše nájemného na tržní cenu, z čehož i vyplývá, že při vysoké slevě pro HLMP ztrácí předkupní právo na významu. Ostatně pokud by nájemné bylo od počátku tržní, pak by i cena Škodova paláce byla skutečně tržní a rozpor v této otázce by vůbec mezi stranami nebylo nutné řešit.

2) Zpětvzetí žaloby (případné nepokračování v soudním sporu) přichází v úvahu až po schválení případné dohody zastupitelstvem, tj. až jako závazek z takovéto dohody.

Otázka, zda a jaký mají vlastníci COPA prostor ke snížení nájemného, máme propočítaný a je vyšší, než se zdá, neboť mají k dispozici zhruba 1,4 mld. Kč z dosavadních příjmů od HLMP, vyvedených do vlastnické struktury v zahraničí bez zdanění v ČR. Protože tato částka nebyla použita ke splácení úvěrů, lze předpokládat její výhodnější zhodnocením převyšující zúročení úvěrů. S ohledem na to, že jím hrozí jinak neřešitelná situace, domnívám se, že nad již nabídnutých 25% slevy do budoucna se lze dostat, zda až na 33,56% či výše, nelze zodpovědně odhadnout.

Vzhledem ke shora uvedenému lze vycházet z toho, že COPA je nyní pod značným časovým tlakem, což je výhodou pro HLMP. Pokud jde o soudní spor, pak rozhodnutí soudu v I.

instanci nezakládá žádné pochybnosti o celkovém úspěchu žaloby HLMP, stejně tak, ani dosavadní právní argumentace právních zástupců COPA, takže výsledkem tohoto soudního řízení je pouze zvýšení mého přesvědčení o úspěchu žaloby. Právní konstrukce naší žaloby, jak uvádím i v příslušných zprávách primátorům Doc. Svobodovi a Dr. Hudečkovi, je ostatně založena na skutečnostech vyplývajících z Vašeho sdělení za Transparency International na ÚOHS ze dne 23.8.2006 a které pouze soud I. instance nepochopil.

Závěrem podotýkám, že v průběhu našeho zastupování a zkoumání všech okolností na druhé straně, lze se značnou mírou jistoty vyloučit, že osoby jednající nyní za vlastníka COPA jsou spjati s pravděpodobnou trestnou činností při uzavření této smlouvy. Nelze však vyloučit jejich značnou vědomost, resp. i podíl na vysoce sofistikované daňové optimalizaci, o níž lze mít důvodné pochybnosti, zda již nejde o trestnou činnost.

Doufám, že jsem v této rychlosti vybral to nejdůležitější, co by Vám mohlo posloužit k úspěšnému pokročení v dané věci a jsem v případě Vašeho zájmu připraven výše uvedené výsledky našich analýz doložit příslušnými podklady.

V hluboké úctě,



Digitálně podepsáno  
Jméno: JUDr. Vladimír Zoufalý  
Datum: 11.12.2014 17:58:32

JUDr. Vladimír Zoufalý

*Poznámka:*

*Tržní cena Škodova paláce je předurčena výši nájemného od HLMP (po ukončení nájmu v roce 2026 ztrácí ŠP jako vybydlený s potřebnou rekonstrukcí i pro nízký standard a bez nájemců naprosto na ceně, lze odhadnout, že se nemusí vrátit zpět na úroveň za kterou jej COPA v roce 2004 zakoupila (850 mil. Kč).*

*Reálná tržní cena, tj. pokud by HLMP platilo obvyklé (poloviční) nájemné, se pohybuje okolo 2 mld. Kč. Při současném nájemném dle Smlouvy přes 4 mld. Kč. Dle rozsahu slevy na nájemném by se tržní cena pohybovala v odpovídajícím rozptylu okolo 3 mld. Kč (s ohledem na nájem pouze do roku 2026), lze zjednodušit, že cena Škodova paláce bude odpovídat cca 80% budoucích tržeb od HLMP + cca 1 mld. Kč maximální zůstatkové hodnoty.*

*Při sníženém nájemném slevou 25 až 35% by tržní cena stále byla cca 2,5 až 3 mld. Kč, což už je na hranici možných úvah o koupi HLMP Škodova paláce.*