



Magistrát hlavního města Prahy
Mariánské nám. 2
110 01 Praha 1

K rukám RNDr. Tomáše Hudečka, Ph.D.
Primátora hlavního města Prahy

Osobně na podatelnu

MAGISTRÁT hlavního města PRAHY	
Hlavní podatelna - Nová radnice 1	
Hlavní Č.j. uvedené na samolepce štítku pod čárovým kódem	
DOŠLO dne:	30 -07- 2014
Identifikační údaje zpracovatele	Počet listů
	Počet příloh

V Lucemburku 28. července 2014

Věc: Škodův palác a nabídka společnosti Guyana Holding S.a.r.l. týkající se Kongresového centra Praha

Vážený pane primátore,

obracíme se na Vás jménem společnosti Guyana Holding S.a.r.l. („Guyana“), která je, jak víte, konečným vlastníkem společnosti Copa Retail, k.s. („Copa“). Copa je pronajímatelem hlavního města Praha („HMP“ nebo „město“) ve Škodově paláci na základě Smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu ze dne 27. 1. 2006, ve znění pozdějších dodatků („**nájemní smlouva na Škodův palác**“). Platnost ustanovení této nájemní smlouvy ohledně nájemného, ceny za služby facility managementu a inflační doložky jsou předmětem sporu a probíhajících soudních řízení před Obvodním soudem pro Prahu 8 (společně jen „**spor o nájemné**“).

Rádi bychom navázali na předchozí jednání a určité rozhovory ohledně způsobu, jak smírně vyřešit spor o nájemné ke vzájemné spokojenosti obou stran a při zohlednění nejlepších zájmů HMP, stejně jako Vašich zájmů a povinností jako pražského primátora.

Před nedávnem jsme se dozvěděli z médií, že HMP hodlá přesunout část svých zaměstnanců do další budovy a pro tento účel si od českého státu pronajme prostory o výměře cca 6 000 m² v budově Kongresového centra Praha („**KC Praha**“).

Jako správný pronajímatel a za předpokladu, že bude smírně vyřešen spor o nájemné a z nájemní smlouvy na Škodův palác budou odstraněny některé nestandardní podmínky, je Copa připravena podělit se o břímě města spojené s nutností pronájmu zmíněných dodatečných prostor a nést z toho vyplývající náklady, neboť příslušní zaměstnanci měli původně sídlit ve Škodově paláci. Budeme-li konkrétní, Copa je připravena sama si pronajmout uvedených 6 000 m² v KC Praha a celé tyto prostory dát městu do podnájmu bez toho, aniž by HMP za tyto prostory v rámci podnájmu platilo jakékoliv další finanční prostředky (příčemž by byl uzavřen dodatek k nájemní smlouvě na Škodův palác a případně další smluvní dokumenty reflektující skutečnost, že cena za podnájem prostor v KC Praha bude zahrnuta v nájemném placeném městem v rámci nájmu Škodova paláce).

Jinými slovy, Copa vstoupí na místo HMP do nájemního vztahu s českým státem za stejných podmínek, jaké byly dohodnuty mezi HMP a Ministerstvem financí ohledně pronájmu prostor v KC Praha, za předpokladu, že tyto podmínky odpovídají tržnímu standardu. Město tak získá prostory, které potřebuje, ale nebude za ně nic platit (neboť nájemné, resp. náklad na podnájem těchto prostor od Copy bude zahrnut v nájemném placeném podle nájemní smlouvy na Škodův palác).

Odhadujeme, že tato nabídka představuje pro HMP úsporu ve výši cca 51 miliónů Kč ročně, do roku 2026 tedy celkem přibližně 561 miliónů Kč (částku nejsme schopni spočítat přesně, neboť nemáme k dispozici detailní podmínky uvažovaného pronájmu prostor v KC Praha).

Jak jsme uvedli výše, tuto nabídku činíme především za účelem dosažení smírného řešení sporu o nájemné ve Škodově paláci. Konkrétně je nabídka ohledně KC Praha založena na následujících předpokladech, které by bylo nutné dohodnout a smluvně upravit v rámci celkového smírného řešení:

- (a) veškerá soudní řízení (včetně právě probíhajících soudních řízení u Obvodního soudu pro Prahu 8) ohledně platnosti ustanovení o nájemném, ceně za služby facility managementu nebo inflační doložce v nájemní smlouvě na Škodův palác by musela být ukončena (tím, že by HMP vzalo zpět již uplatněné nároky) a strany by se vzdaly budoucích nároků ze stejného titulu (příčemž každá strana by nesla náklady vynaložené v této věci do té chvíle, včetně soudních poplatků a nákladů na právní zastoupení), přičemž toto vzdání se budoucích nároků by mělo být rozumně garantováno;
- (b) z nájemní smlouvy na Škodův palác by byly odstraněny některé nestandardní nájemní podmínky (zejména předkupní práva a opce ve prospěch HMP), v rámci dodatku k této nájemní smlouvě, který by rovněž řešil otázky spojené s aranžmá ohledně podnájmu prostor v KC Praha;
- (c) trvání aranžmá ohledně podnájmu KC Praha by bylo závislé na nerušeném trvání a plnění nájemní smlouvy na Škodův palác po zbývajícím dohodnutou dobu nájmu (tj. do roku 2026), za původně dohodnutých podmínek (s výjimkou změn provedených v rámci tohoto smírného řešení); a
- (d) finální podmínky celého řešení a související dokumentace, včetně dodatku k nájemní smlouvě na Škodův palác, by musely být odsouhlaseny všemi dotčenými stranami disponujícími příslušnými oprávněními (k udělení takového souhlasu).

Tato nabídka představuje velkorysé a vstřícné řešení, které nabízíme v dobré víře a za jedním a jediným účelem, tj. ukončit probíhající boj o podmínky, za kterých HMP užívá unikátní budovu v srdci Prahy, Škodův palác. Tento boj není v (komerčním nebo jiném) zájmu ani jedné strany a jak vyplývá z výše uvedeného, Copa a její akcionáři jsou připraveni učinit zásadní finanční investici proto, aby tento boj v rámci širšího aranžmá jednou provždy skončil.

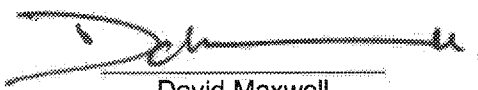
V tomto směru Vás laskavě žádáme o seriózní zvážení a interní projednání našeho návrhu. Současně Vás žádáme, abyste nám sdělil stanovisko HMP k tomuto návrhu v nejkratší možné době, nejpozději však do 22. 8. 2014, kdy platnost naší nabídky vyprší.

V případě, že budete mít k naší nabídce nebo obecně celé věci jakékoliv dotazy, neváhejte nás prosím kontaktovat. Za účelem efektivní komunikace nám prosím zašlete Vaši odpověď prostřednictvím našeho právního zástupce v České republice, pana Ladislava Štorka z AK Dentons (nejlépe emailem na ladislav.storek@dentons.com), který nám ji obratem předá.

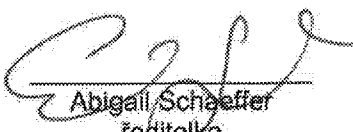
Děkujeme za Váš čas a pozornost věnované této věci a těšíme se na Vaši odpověď v termínu do 22. 8. 2014.

S pozdravem,


Pamela Valasuo
ředitelka
za Guyana Holding S.a.r.l.


David Maxwell
ředitel
za Guyana Holding S.a.r.l.


Cliff Langford
ředitel
za Guyana Holding S.a.r.l.


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