

**JUDr. Vladimír Zoufalý .**  
AK Munková, Zoufalý a partneři  
Národní třída 10  
110 00 Praha 1

Elektronickou poštou a osobním doručením

V Praze dne 3. října 2014

**Věc: Škodův palác**

Vážený pane kolego,

obracím se na Vás jménem COPA Retail k.s. („COPA“) v návaznosti na jednání s Hlavním městem Praha („HMP“ nebo jen „město“) zastoupeným Vámi a Ing. Richtrem, které se konalo na magistrátu dne 24.9. t.r.

Uvedené jednání bylo podle nás produktivní a rádi bychom v započatém dialogu pokračovali s cílem zjistit, zda budeme společně schopni nalézt kompromis a v konečném důsledku smírné řešení probíhajícího soudního sporu ohledně platnosti určitých ustanovení Smlouvy o nájmu objektu a poskytování facility managementu ze dne 27.1.2006, ve znění pozdějších změn („nájemní smlouva“).

Minulý týden jste v průběhu jednání zmínil, že sleva ve výši 25% z nájemného a změna inflační doložky by pro HMP představovaly kompromis, který byste považoval za přijatelný a klientovi doporučil jej akceptovat. V tomto ohledu musím potvrdit stanovisko klienta prezentované na uvedeném jednání, tj. že COPA nemůže souhlasit se snížením nájemného o 25% a změnou inflační doložky pouze výměnou za stažení městem podané žaloby.

Nicméně abychom náš dialog posunuli kupředu a berouce v úvahu to, že město může být ochotno a schopno platit nájem v eurech, potvrzujeme tímto, že COPA by byla ochotna snížit nájemné o 25% a inflační doložku změnit na rozumnou, komerční alternativu v případě, že HMP akceptuje níže uvedené změny ohledně některých nestandardních ustanovení nájemní smlouvy, na kterých město do dnešní doby trvalo.

Jak již bylo diskutováno minulý týden, nejdůležitější ustanovení, u nichž COPA požaduje změnu výměnou za snížení nájemného, jsou články 6.1 a 6.2 nájemní smlouvy, z nichž vyplývají práva města koupit budovu Škodova paláce, která se obvykle v nájemních smlouvách nevyskytují. V tomto směru vnímáme skutečnost, že mezi námi panuje ohledně významu těchto ustanovení poměrně značný rozpor a proto bychom v této otázce nejprve rádi našli alespoň nějakou shodu. Během jednání jsme hovořili o tom, že pravděpodobný způsob stanovení „*ceny v dané době a v daném místě obvyklé*“, kterou by město muselo zaplatit, bude na základě jednoho nebo více znaleckých posudků. Rádi bychom s Vámi našli shodu v otázce, o jaké(ho) znalce by mělo jít, přičemž navrhuje, aby šlo o znalce, který bude mít přístup k dostatečnému množství relevantních tržních dat pro danou lokalitu – Prahu 1, přičemž musí jít o aktuální data v době, kdy město vykoná svá práva. Prosím sdělte nám, zda s tímto návrhem souhlasíte, resp. pokud nesouhlasíte, o jaké alternativě uvažujete Vy, tak abychom se mohli posunout kupředu s konkrétnějšími návrhy ohledně tohoto bodu.

Další změny v nájemní smlouvě, resp. podmínky požadované ze strany COPA proto, aby mohla navrhnout snížení nájemného o 25%, jsou následující:

- 1) odstranění článků 6.4 a 8.6 nájemní smlouvy, neboť tato ustanovení nutí vlastníka budovy udržovat zbytečně komplikovanou korporátní strukturu k podpoře externího financování;
- 2) odstranění či změna dalších nestandardních článků nájemní smlouvy na ustanovení odpovídající tržním zvyklostem, včetně článků 3.8.3 (město by při skončení nájmu mělo odstranit vlastní stavební úpravy a nepožadovat jejich náhradu, ledaže jejich celková hodnota bude minimální), 3.9.2 (lhůta pro vyklizení by měla i v tomto případě činit jeden měsíc, což je tržní standard), a 8.3 (zakládající městu právo jednostranného započtení, které požadujeme vypustit);
- 3) ukončení běžícího soudního řízení (formou soudního smíru obsahující podmínky smíru) a vzdání se budoucích nároků na zpochybnění nájemní smlouvy (přičemž každá strana by nesla dosavadní náklady vynaložené v této věci, včetně soudních poplatků a nákladů na právní zastoupení).


Pokud jde o inflační doložku, musíme zdůraznit, že úplná inflační doložka není u dlouhodobých pronájmů neobvyklá. V tomto směru můžeme jako příklad předložit dvaceti- nebo třicetileté nájemní smlouvy uzavřené státními orgány v jiných evropských zemích, abychom Vás přesvědčili, že jde o zcela normální záležitost. Na druhou stranu vnímáme, že město si i přesto (tj. přesto, že jde o zcela běžné ustanovení) přeje tuto doložku změnit a COPA je proto připravena navrhnout alternativu, která je v anglické terminologii známá jako „1% collar and a 5% cap“. Jde o to, že nájemné by v takovém případě bylo předmětem každoroční indexace podle míry inflace, ovšem s tím, že minimální roční nárůst by činil 1% a maximální 5% (čímž by se předešlo jakémukoliv zvýšení z důvodů inflace o více jak 5%, jako tomu bylo např. v dubnu roku 2009).

Finální podmínky smírného řešení a změny v nájemní smlouvě by samozřejmě musely být odsouhlaseny všemi dotčenými stranami disponujícími příslušným oprávněním k udělení takového souhlasu.

Věříme, že výše uvedené podmínky představují vstřícný návrh, který předkládáme v dobré víře a ve snaze ukončit současný spor, který není ani v našem zájmu, ani v zájmu města.

Během posledního jednání jste uvedl, že jste připraven zvážit a s klientem prodiskutovat jakýkoliv náš další návrh a obratem nám tlumočit reakci HMP. Proto se těšíme na Vaše stanovisko v co nejkratší možné době.

S pozdravem,

  
Ladislav Štorek  
advokát  
za COPA Retail k.s.  
na základě plné moci