

# COPA Retail s.r.o.

Hlavní město Praha  
ředitel magistrátu  
Ing. Martin Trnka  
Mariánské náměstí 2  
110 01 Praha 1

V Praze dne 18.4.2006

Vážený pane řediteli,

ve shora uvedené záležitosti od Vás naše společnost koncem března obdržela dva dopisy, které obsahovaly zejména různé návrhy na upřesnění smluvního poměru v dodatku číslo 2. Dovolte mi, abych k těmto dopisům zaujal následující stanovisko:

Naše společnost je samozřejmě připravena podle odstavce 3.2.1 dodatku číslo 1 ke smlouvě ze dne 27. ledna 2006 uzavřít dodatek číslo 2. Ve smyslu shora uvedeného odstavce by v uvedeném dodatku číslo 2 měly být upřesněny zejména technické otázky, které nebyly v době podpisu smlouvy ještě zcela jasné. Na základě odstavce 3.2.1 námi pověřeni odpovědní projektanti v uplynulých dvou měsících ve skvělé spolupráci s Vámi zvolenými pracovníky magistrátu vypracovali podrobnou technickou dokumentaci.

Naše společnost se v této souvislosti snažila v maximální míře zohlednit přání magistrátu týkající se technického vybavení a výrazně jsme tak překročili rozsah technického vybavení, jaké bylo v rámci veřejné zakázky původně nabízeno. Ačkoli dodatečné požadavky magistrátu na technické vybavení pro naši firmu znamenají podstatné vícenáklady, jsme připraveni tyto náklady nést, neboť naším nejvýznamnějším cílem je spokojenost magistrátu coby nájemce. Podle současného stavu projektů bude vybavení budovy na nejvyšší možné technické úrovni. Navrhujeme, aby byl pro dodatek číslo 2 jako podklad použit aktuálně vypracovaný projekt v nejnovější verzi a dodatek pak byl v co nejkratší době podepsán.

Součástí Vašeho návrhu k dodatku číslo 2 byla dále celá řada změn původní smlouvy z 27. ledna 2006. Obecně je za naši stranu nutno uvést, že jsme k financování projektu, tak jak je to u projektů takového rozsahu na celém světě obvyklé, zčásti použili bankovní úvěr. Z tohoto důvodu jsme povinni všechny potenciální změny nájemní smlouvy ze dne 27. ledna nejprve předložit ke schválení bance, která projekt zčásti financuje (Aareal Bank, Wiesbaden, Německo). Návrhy na změny smlouvy, které jsme od Vás obdrželi, jsme si proto dovolili předat právníkům společnosti Aareal Bank (Giese & partner, Myslбек, Praha 1) a bance samotné. Z jednání, která jsme v mezidobí s bankou a jejími právníky vedli, jasně vyplynulo, že nebude snadné bance vysvětlit, proč by se nájemní smlouva měla v podstatných částech (nájemné, záruky atd.) změnit, neboť tato smlouva je výsledkem veřejné soutěže podle směrnic EU a nabídka naší společnosti se řídila podle finančních parametrů, jež byly v době konání veřejné soutěže známy.

---

COPA Retail s.r.o.

Na Příkopě 22 čp. 859, CZ – 110 00 Praha 1, tel.: +420 221 451 400, fax: +420 221 451 414

Zapsáno v OR, vedeném Městským soudem v Praze. Oddíl C, vložka 80103

IČO: 26211700, IČD: CZ26211700

Dovolte mi, abych se ještě konkrétně vyjádřil k nejvýznamnějším z Vašich návrhů na změnu smlouvy:

#### Zápis předkupního práva do katastru nemovitostí

Podle smlouvy ze dne 27. ledna 2006 magistrátu přísluší předkupní právo na budovu a my chápeme, že pro hlavní město Prahu má zásadní význam, aby hlavní město Praha se zápisem předkupního práva do katastru nemovitostí získalo doplňující záruku. Zástupci společnosti Aareal Bank nám ústně přislíbili, že se zápisem předkupního práva do katastru nemovitostí budou souhlasit v případě, pokud bude text předkupního práva identický s textem, jenž byl použit ve smlouvě z 27. ledna. Navrhujeme v průběhu příštího týdne uspořádat schůzku mezi zúčastněnými právníky, na které by bylo možné přímo projednat formality týkající se takového zápisu.

#### Platba nájemného

Ve smlouvě z 27. ledna 2006 je stanoveno, že nájemné se bude platit s připočtením daně z přidané hodnoty. Z Vašeho návrhu dodatku číslo 2 vyplývá, že byste smlouvu chtěli změnit v takovém rozsahu, aby se nájemné za administrativní plochy (tedy bez garáží) platilo bez DPH. V této souvislosti považujeme za velmi důležité uvést, že podle zákona o dani z přidané hodnoty můžeme od finančního úřadu navrácení částky DPH vztahující se k nákladům na rekonstrukci požadovat pouze tehdy, pokud budeme později DPH požadovat i z nájemného. To tedy znamená, že kdybychom později u nájemného nepožadovali DPH, tak jak je to stanoveno v původní smlouvě a ve veřejné zakázce, naší společnosti by okamžitě (v účetním roce 2006) vznikly dodatečné náklady až ve výši 150 milionů Kč (částka DPH odpovídající 19 % nákladů na rekonstrukci). Potenciální úspora pro hlavní město Prahu ve výši představující po dobu trvání nájemní smlouvy více než 32 milionů Kč ročně je však natolik významná, že jsme připraveni dodatečné náklady DPH u rekonstrukce převzít, pokud se tím naše společnost nedostane do horší pozice, než v jaké by byla, kdybychom požadovali DPH z nájemného. Konkrétně to znamená, že bychom měli být kompenzováni za úročení a splácení dodatečných nákladů.

Navrhujeme proto upravit ve smlouvě článek o nájemném tak, aby nájemné za garáže činilo ročně 2,5 milionu Kč s připočtením DPH a dále, aby nájemné za všechny ostatní plochy v budově činilo 175 milionů Kč a současně byla vypuštěna možnost další slevy pro případ včasné úhrady, která je obsažena v dodatku číslo 1. V případě tohoto modelu naše společnost neutrpí žádnou finanční újmu plynoucí z toho, že si nebudeme účtovat DPH k nájemnému administrativních ploch a roční netto úspora pro hlavní město Prahu bude zároveň činit 26,705 milionu Kč, tedy za celou dobu trvání nájemní smlouvy více než 530 milionů Kč.

Pokud byste s tímto postupem souhlasili, navrhujeme v průběhu příštího týdne uspořádat schůzku mezi Vašimi a našimi daňovými poradci a advokáty, na které by bylo možné dojednat přesnou formulaci.

#### Omezení práva disponovat společností Copa retail s.r.o.

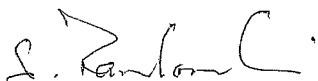
Ve Vašem návrhu ze dne 27. března píšete o dohodě, podle které by hlavní město Praha získalo možnost spolurozhodování při používání obchodních podílů ve společnosti Copa retail s.r.o. Po dohodě s Aareal Bank Vám musím s politováním oznámit, že Vámi navrhovanou smlouvu o společném postupu odmítáme. Jak víte, je Copa retail s.r.o. společnost, jejímž jediným předmětem činnosti je vlastnictví a provoz nemovitosti na rohu ulic Jungmannova a Charvátova. Respektujeme však přání hlavního města Prahy izolovat potenciální rizika týkající se společnosti a jsme proto připraveni převést obchodní podíly ve společnosti Copa retail s.r.o. na nám patřící holdingovou společnost, jež nebude vykonávat žádnou jinou obchodní činnost. Dosáhneme tak oddělení od ostatních obchodních aktivit společníků Interco Holding AG a Pawlowski AG. S touto variantou souhlasí také Aareal Bank. Protože podle smlouvy z 27. ledna není naše dispoziční právo k obchodním

podílům naší společnosti Copa Retail s.r.o. omezeno, navrhuje, abychom dobrovolně provedli výše uvedené změny v obchodním rejstříku.

Dovolte, abych závěrem konstatoval, že se naše společnost, tam, kde to je možné, vždy maximálně snaží hlavnímu městu Praze vyhovět ve všech požadovaných změnách, avšak i my máme v určitých oblastech stanoveny hranice, které plynou ze smluvních vztahů, jež předcházely nájemní smlouvě z 27. ledna.

V případě dotazů jsem Vám, vážený pane řediteli, kdykoli k dispozici a zůstávám

s přátelským pozdravem,



Sebastian Pawlowski