

Magistrát Hlavního města Prahy
Kancelář primátora
Mariánské náměstí 2
110 00 Praha 1

Hodnocení nabídky spol. Guyana holding S.a.r.l. ze dne 28.7.2014

Na základě úkolu p. primátora RNDr. T. Hudečka z jednání dne 8.8.2014 předkládáme bližší vyhodnocení nabídky spol. Guyana holding S.a.r.l. ze dne 28.7.2014 (dále jen „nabídka“).

Dne 8.8.2014 byl učiněn závěr, že **nabídku je třeba důkladně analyzovat, zejména s ohledem na dopad vzdání se HLMP obou práv (předkupního a opce)**. Vzhledem k tomu, že nelze nabídku přijmout pro její neprojednatelnost v době její platnosti (do 22.8.2014) Zastupitelstvem HLMP, dále učinit doporučení, zda si vyžádat prodloužení platnosti či zda není prodloužení zapotřebí, pokud se lze vyjádřit i bez projednání.

Geneze

Dne 27.1.2006 byla na základě výsledku veřejné zakázky uzavřena Smlouva o pronájmu Škodova (dále jen „Smlouva“) paláce pro Magistrát HLMP na 20 let za celkovou výši úplat cca 200 mil. Kč/rok s průběžným navýšením o inflaci. Soutěže se účastnila pouze spol. Copa Retail s.r.o. (dále jen „Copa“).

Ihned po uzavření byla výše úplaty dle Smlouvy kritizována v tisku a předmětem i trestního oznámení (Transparency International). Ze strany tehdejšího vedení Rady HLMP byla Smlouva obhajována a vyzdvižována její klady.

Po nástupu Doc. MUDr. B. Svobody, CSc. do funkce primátora a dále Ing. P. Richtera do funkce jeho náměstka, došlo k hledání právních cest, jak nevýhodnou Smlouvu zrušit. Odborníci a soudní znalci shledali, že jde zhruba o dvojnásobné předražení nájemného oproti obvyklému tržnímu nájmu administrativních prostor uzavíranému v té době v Praze.

Následně AK Munková, Zoufalý a partneři nabídla řešení nikoliv ve zneplatnění celé Smlouvy, ale cenového ujednání ve Smlouvě, pokud se prokáže, že pronajímatel Copa vycházel ze skutečnosti, že žádný jiný subjekt nemůže nabídnout objekt, který by vyhovoval zadání HLMP dle veřejné zakázky a v důsledku tohoto zneužil výlučnost svého postavení a nabídl Škodův palác k pronájmu za cenu obsahující nepřiměřený zisk, což je v rozporu se zákonem o cenách (§ 2 odst. 3 ZoC).

Žaloba za HLMP byla podána dne 16.4.2013. Pravomocné ukončení sporu nelze v dohledné době očekávat.

Dne 30.7.2014 obdržela Kancelář primátora RNDr. T. Hudečka nabídku společností Guyana Holding S.a.r.l. (dále jen „Guyana“), vlastníka společnosti Topeka Estates s.r.o (dále jen „Topeka“), která dále vlastní 99,8% obchodního podílu na Copa, tj. vlastníka Škodova paláce, ke smíru.

Obsah nabídky

Nabídka spočívá v převzetí společností Copa nájemného za HLMP dle právě uzavřené smlouvy mezi KCP a HLMP s tím, že Copa bude nájemce a HLMP podnájemce (rovněž do roku 2026 včetně). Nabídka představuje nepřímou úsporu HLMP o cca 41 mil. Kč/rok; platnost nabídky byla omezena do 22.8.2014.

Nabídka je podmíněna ukončením soudního sporu o neplatnost nájemného a vydání bezdůvodného obohacení, dále vzdáním se předkupního práva a práv opce na koupi Škodova paláce.

Hodnocení

Jde o první vstřícný krok ze strany vlastníků Copa od zahájení vyjednávání HLMP o snížení nájemného resp. od podání žaloby HLMP. V nabídce zmiňované odůvodnění poskytnutí slevy naplněním představ o potřebách HLMP, není právně opodstatněné, nevychází ze Smlouvy ani ze smluvního ujednání.

Forma kompenzace úhrad, namísto přímé slevy na nájmu, vychází patrně z toho, že splátky na nájemném byly převedeny v prospěch věřitelů k zajištění závazku Copa z úvěrů (tj. pro Copa není možné přímé snížení výše nájemného). Tímto ale bude patrně vyloučeno právní zajištění nároku KCP na úhradu od společnosti Copa nájemného za HLMP splátkami HLMP na nájemném vůči Copa.

Pro přijetí nabídky, s ohledem na ust. § 59 odst. 3 písm. m), zákona o HLMP, by bylo nutné projednání a souhlas Zastupitelstva HLMP se vzdáním se práv. Zastupitelstvo HLMP se schází zpravidla jednou měsíčně a pro předložení materiálu je dle jednacího řádu zastupitelstva nutná minimální lhůta 7 dní, avšak obvykle se jedná o 3 týdny.

Krátká časová limitace nabídky může nasvědčovat pouze a jen snaze Copa prezentovat se veřejnosti a soudu se svojí dobrou vůlí ke smíru, aniž by HLMP mělo mít i reálnou možnost tuto nabídku akceptovat.

Nabídka může rovněž signalizovat závažné ekonomické problémy na straně Guyana, resp. Topeka a Copa, pokud již z účetních závěrek založených do sbírky rejstříkového soudu je patrné, že auditoři ve zprávách o ověření účetní závěrky za rok 2012 společností Copa a Topeka vyjadřují výrok s výhradou pro nejistotu ohledně restrukturalizace miliardových úvěrů obou společností.

Dle účetní závěrky Guyana za rok 2013 je zřejmé, že hodnota jejího vlastního kapitálu dosahuje cca mínus 5 mil. EUR a hospodářské výsledky vykazují již od založení společnosti kontinuální ztrátu, přičemž za rok 2013 činila ztráta Guyana 1 mil. EUR.

V současné době není zatím známo, zda a jak se Copa a Topeka podařilo zajistit refinancování či restrukturalizaci úvěrů ve výši cca 2,8 mld. Kč (stav ke dni 31.12.2012), a to v dnešní době se značně vysokým zúročením, které odpovídá době vzetí si úvěrů.

Ekonomicko-právní vyhodnocení nabídky Guyana

Po přepočtu nákladů HLMP s pronájmem prostor 6.394 m² v KCP, je zřejmé, že nabídka představuje roční úsporu 41 mil. Kč bez DPH pro HLMP, což do roku 2026 bez zohlednění inflace představuje částku 520 mil. Kč.

Ve vztahu k celkové výši úhrad za užívání Škodova paláce, tj. 252 mil. Kč v roce 2014, pak částka 41 mil. Kč představuje snížení o cca 16,25% z roční výše nájemného a v tomto procentním podílu pak i nadále.

Do konce roku 2026 (tj. za roky 2014-2026) má HLMP za užívání Škodova paláce včetně služeb dle Smlouvy uhradit ještě částku 3,356 mld. Kč, (počítáno s odhadem budoucí míry inflace ve výši 1%) s tímto odhadem inflace by HLMP „ušetřilo“ částku 538 mil. Kč.

Požadavek zpětvzetí žaloby

HLMP žaluje Copa o vrácení cca 670 mil. Kč jako bezdůvodného obohacení (v „přeplacené“ výši nájemného nad fair trade price) počínaje 16.4.2009 (nároky vzniklé před tímto datem jsou již promlčeny).

V dalším pak HLMP žaluje o určení nižšího nájemného o cca 47%, tj. dokonce roku 2026. Jde o snížení ve výši cca **1,46 mld. Kč**. Celkem tak v případě úspěchu v soudním sporu HLMP ušetří **2,135 mld. Kč**.

Při přijetí nabídky získá HLMP jistou výhodu v nepřímém snížení úhrad nájemného, včetně cen služeb do budoucna, o cca 16,25%, tj. o cca 538 mil. Kč bez DPH (při vzetí odhadu inflace 1% p.a.).

Přijetí HLMP nabídky však rovněž představuje vzdání se nároku HLMP ve výši 2,135 mld. Kč.

Rozdíl mezi přijetím a nepřijetím nabídky (2.135 mil Kč - 538 mil. Kč), tak představuje částku **1.597 mil. Kč, které by se HLMP nevratně vzdalo** (počítáno s odhadem inflace 1% p.a.).

Otázka úspěšnosti žaloby HLMP ve sporu je otázkou dlouhodobou. Argumentačně lze vyjít z prokazatelnosti vysoké míry zisku na straně Copa v ceně dle Smlouvy, která přesahuje výši 11,5% ročně při striktním držení se metodiky výpočtu. Jako obvyklý průměr je ale uváděna míra zisku cca 7%. Při použití stejné metodiky je skutečná míra zisku v průměru nižší, než je uváděna, tj. rozdíl je ještě vyšší. Nic by proto nemělo bránit posouzení soudem, že zde jde o nepřiměřený zisk. Objektivní stav neexistence jiného potencionálního účastníka s reálnou nadějí na úspěch pro spor je dostatečně podchycen a měl by být rovněž prokazatelný.

Na právní hodnocení mají strany sporu pochopitelně rozdílný náhled. Protože jde o zatím bezprecedentní spor, nemá smysl jeho výsledek pro potřeby tohoto hodnocení předjímat (soudy sice takovýto závěr již učinily, ale nikoliv na základě žaloby, ale v rámci jejich povinnosti posuzovat otázky (ne)platnosti i bez návrhu).

Mezizávěr

Hodnocení čistě ekonomické, cestou srovnání případného výsledku sporu a úsporou při akceptaci nabídky, je otázkou úhlu pohledu a názoru. Neměl by proto z tohoto srovnání sám o sobě být činěn **jakýkoliv samostatný závěr k přijetí či nepřijetí nabídky Guyana**.

Vzdání se práv HLMP

Požadavek vzdání se HLMP předkupního práva a opce na koupi Škodova paláce má nutný (zatím v nabídce nezmíněný) předpoklad v tom, že HLMP, v případě prodeje Copa Škodova paláce, neuplatní smluvní důvod pro výpověď (změna vlastníka pronajímané nemovitosti dle čl. 9.4.1. Smlouvy o nájmu Škodova paláce). Jinak vzdání se práva HLMP postrádá pro Copa smysl.

Není zřejmé, proč Copa požaduje možnost prodat či alespoň mít možnost prodat Škodův palác ještě před ukončením Smlouvy. Vzhledem k výši nabídky se zdá být reálné, že Copa již plánuje prodej Škodova paláce. Otázkou pak je, za jakou cenu a proč nechce, aby si Škodův palác případně zakoupilo HLMP.

Ke stejnému výsledku pro Guyana lze totiž dospět i prodejem celé společnosti Copa bez potřeby souhlasu HLMP. Vznikají proto pochybnosti, proč cestou prodeje obchodního podílu nepostupuje. Teoreticky přichází v úvahu riziko odporovatelnosti prodeje Copa ze strany věřitelů Topeka - těmi jsou ale Guyana a banky.

Při ukončení soudního sporu zpětvzetím žaloby by maximální tržní cena za prodej Škodova paláce třetí osobě výnosovou metodou vycházela z cca 83% současného nájemného, které i po slevě stále představuje cca 1,7 násobek tržního nájemného.

Celková cena dosažitelná za prodej Škodova paláce se ale sníží o nejistotu z jeho pronajmutí po roce 2026, kdy bude ukončen nájem HLMP. Do doby definitivního rozhodnutí HLMP, zda bude i po roce 2026 v nájmu ve Škodově paláci, nemůže rozumný investor uhradit o mnoho více než to, co by na nájemném bez služeb od HLMP získal do roku 2026, tj. 2.781 mil. Kč, po odečtu příslušných diskontů a nákladů na služby lze maximální cenu, kterou Copa může utržit odhadovat na cca 2-2,2 mld. Kč.

Je tedy logické, že pokud by se HLMP nyní vzdalo předkupního práva, tak se vzdává možnosti koupit si Škodův palác a přestat tak hradit nájemné, tj. mít jej navíc ještě i ve svém vlastnictví, a to za stejných či ještě lepších podmínek, než uhradí byt již i ve sníženém nájmu.

Tato situace bude trvat i v případě, že Copa nebude Škodův palác prodávat a že HLMP využije práva opce na koupi Škodova paláce 5 let před ukončením smlouvy, kdy lze předpokládat, že dojde i k zrealizování tržní ceny Škodova paláce i stanovenou výnosovou metodou, neboť i kdyby v nejhorším případě znalec vzal současné výnosy z nájmu od HLMP, nebude moci vzít již jejich inflační nárůst, a tedy vyjít z max. 2,8 mld. Kč po odečtení příslušných diskontů a nákladů 2-2,2 mld. Kč. Odečteme-li z této částky zbývající úhrady za 15. až 20. rok nájmu ve výši 1,217 mld. Kč (po odečtení nákladů na facility management) vychází maximální dodatečné náklady (k tomu, co by HLMP stejně muselo platit jako pětileté nájemné) na pořízení Škodova paláce HLMP na 0,8-1 mld. Kč. HLMP by tak Škodův palác obdrželo za jeho skutečnou tržní hodnotu stanovenou dle Smlouvy. Nicméně HLMP se bude moci samo rozhodovat až dle aktuální situace.

Závěr

Přijetí nabídky přinese možnost ušetření 538 mil. Kč za převzetí Copa nákladů pronájmu v KCP na nájemném, které musí HLMP hradit Copa.

Vzdáním se nároku na snížení nájemného přijde HLMP o možnost získat resp. neutratit na nájemném a facility managementu 2,137 mld. Kč.

Vzdáním se předkupního práva a práva opce, při jehož využití by HLMP nemuselo platit nájemné ze Škodova paláce za posledních 5 let nájmu, ztratí HLMP možnost ušetřit na nájemném 1,217 mld. Kč a dále přijde o možnost ušetřit na dalším nájemném, neboť nadále by HLMP bylo vlastníkem Škodova paláce.

Přijetí nabídky je vždy horší alternativou pro HLMP, než její nepřijetí.

Doporučení

Protože vzdání se obou dvou práv HLMP a ukončení sporu se nám jeví výrazně méně výhodné než setrvávání ve sporu a nevzdání se existujících práv, nelze než doporučit nyní nabídku Guyana nepřijímat. Tím se nevylučuje otázka řešit její případnou další nabídku, avšak předpokladem je jasné sdělení ze strany Copa o jejích dalších plánech se Škodovým palácem.

V Praze dne 23.8.2014

Zpracoval: JUDr. Vladimír Zoufalý, JUDr. Petr Vochvesta, JUDr. Martin Bareš

Předkládají: JUDr. Vladimír Zoufalý

Ing. Pavel Richter

